



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**USO INADECUADO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BIENES  
INMUEBLES DERIVADA DE UNA POSESIÓN DE BUENA FE EN LA  
LEGISLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y PROPUESTA DE REGULACIÓN**

**TESIS**

**PARA OBTENER EL GRADO DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

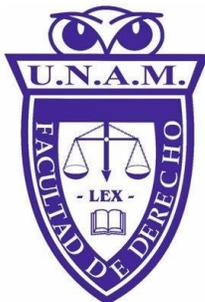
**SEMINARIO:**

**DERECHO CIVIL**

**MAURICIO SALINAS RAMÍREZ**

**ASESOR:**

**DR. ALEJANDRO LÓPEZ GARCÍA**



**CIUDAD DE MÉXICO, OCTUBRE 2019**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b>	I
<b>INTRODUCCIÓN</b>	III
 <b>CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES</b>	
1.1 PRESCRIPCIÓN	2
1.2 USUCAPIÓN	4
1.3 POSESIÓN.	9
1.4 BUENA FE	12
1.5 PATRIMONIO	17
1.6 BIENES	20
1.7 INMUEBLE	23
1.8 PROPIEDAD	25
 <b>CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA</b>	
2.1 SURGIMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MÉXICO	30
2.2 DENOMINACIONES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MÉXICO	36
2.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LOS CÓDIGOS CIVILES FEDERALES DE 1970, 1884 Y 1928	40
2.4 COMPARACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA ENTRE LOS CÓDIGOS CIVILES ACTUALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EL ESTADO DE MÉXICO	47

### **CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BIENES INMUEBLES DERIVADA DE UNA POSESIÓN DE BUENA FE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	55
3.2 CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO	60
3.3 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	64
3.4 LEY REGISTRAL	69
3.5 ANÁLISIS DE TESIS JURISPRUDENCIALES RELACIONADAS CON LA USUCAPIÓN, EMITIDAS POR LOS TRIBUNALES DEL PODER JUDICIAL FEDERAL	75

### **CAPÍTULO 4. USO INADECUADO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BIENES INMUEBLES DERIVADA DE UNA POSESIÓN DE BUENA FE EN LA LEGISLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y PROPUESTA DE REGULACIÓN**

4.1 USUCAPIÓN. ACCIÓN O EXCEPCIÓN	85
4.2 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE MÉXICO	90
4.3 PROBLEMÁTICA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LA CIUDAD DE MÉXICO	94
4.4 PROPUESTA DE SOLUCIÓN Y REGULACIÓN	99
<b>CONCLUSIONES</b>	103
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	109

## INTRODUCCIÓN.

En el Código Civil para la Ciudad de México, se prevé que la prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas en la ley. Ahora bien, la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; resaltando que sólo pueden prescribirse los bienes que se encuentran dentro del comercio. Por otra parte, el código antes referido, prevé que la posesión necesaria para prescribir debe ser:

- 1. En concepto de propietario:** se tiene el uso y disfrute del bien, pudiendo ejercitar actos dispositivos sobre el mismo.
- 2. Pacífica:** Cuando se adquiere sin violencia.
- 3. Pública:** Cuando se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, y la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México.
- 4. Continua:** Cuando no se ha interrumpido.

Cabe hacer mención que el tiempo necesario para que los bienes inmuebles prescriban en la Ciudad de México, es de cinco años cuando se poseen en concepto de propietario de buena fe. Entendiéndose como poseedor de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho.

Una cuestión a enfatizar, es que el código adjetivo antes referido, establece de forma clara, que el poseedor de buena fe es el que entra en posesión del bien inmueble en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; asimismo aquel que ignora los vicios de su título.

Cabe hacer mención que dicho cuerpo normativo, también prevé que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; de igual forma el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

No obstante lo anterior, la buena fe se presume siempre, y quien afirme la mala fe del poseedor, le corresponde probarla, ya que la primera de éstas no pierde ese carácter, sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten

que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente, o que su justo título presenta algún vicio.

En relación con todo lo anterior, es necesario señalar que la función registral se rige en la Ciudad de México por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación y legalidad.

Para el tema de estudio, es necesario analizar el principio de publicidad que es la función básica del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

Lo anterior es así, toda vez que es necesaria la existencia de dicho Registro para brindar de certeza jurídica a los actos celebrados entre los particulares, por lo que se presume que lo inscrito en el mismo, es un título auténtico generador del derecho, por lo que su publicidad opera a partir de su inscripción o anotación registral.

Ahora bien, a diferencia de diversos Estados de la República, en la Ciudad de México, la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos, por lo que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo.

Una vez dicho lo anterior, es necesario recalcar que, en la Ciudad de México, no podrá ejercitarse acción contradictoria de dominio del inmueble, o derechos reales sobre el mismo, o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada, en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

La Ley Registral establece que todo lo inscrito o anotado en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, goza de la presunción de autenticidad, veracidad, legalidad y exactitud, por lo que en tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento registral, producen todos sus efectos legales conducentes. Cabe hacer mención que el Registro Público de la Propiedad de la

Ciudad de México es Público, por lo que cualquier interesado puede concurrir a solicitar información de los asientos que obren en el acervo registral.

Dicho lo anterior, y para el tema de estudio, es necesario señalar que quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas legalmente, para adquirir por prescripción, debe promover juicio contra quien aparezca como propietario de ese bien en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende la propiedad.

Se concluye que todos los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, cuyos efectos son declarativos, gozan de la presunción de validez, hasta que no exista resolución judicial que determine lo contrario; los actos inscritos en dicho registro son públicos, por lo que cualquier persona puede concurrir a solicitar información de los acervos registrales, pues para el ejercicio de la acción de prescripción positiva, es necesario demandar a quien esté inscrito como propietario del bien que se pretende prescribir.

Como ya se hizo mención, es poseedor de buena fe aquel que cuenta con título suficiente para poseer en concepto de propietario, debiendo ignorar vicio alguno de éste; por lo que al demandar a quien esté inscrito como propietario en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en caso de que en la constancia de antecedentes registrales perteneciente a la finca sujeta a usucapión, se desprenda algún vicio en el título del usucapiente, en ese preciso instante se evidencia lo vicioso del título como causa generadora de la posesión, lo que indefectiblemente configuraría una posesión de mala fe.

En virtud de lo anterior, sostengo que toda persona que demande la prescripción positiva, en contra de quien esté inscrito como propietario en el multicitado registro y conoce un vicio de su título, carece de supuestos para la procedencia de dicha acción, derivada de una posesión de buena fe.

En efecto, al conocerse un defecto en el título que dio origen a la posesión, es inverosímil plantear una posesión de buena fe, motivo por el cual, desde mi análisis, no podría alegarse buena fe, si se desprende vicio alguno en la documental pública consistente en la constancia de antecedentes registrales, sin que sea jurídicamente

válido alegar desconocimiento de los asientos que obran en el registro público por parte del usucapiente.

En el primer capítulo, se analizaron las definiciones de las figuras jurídicas que tienen mayor relación con la usucapión, con la finalidad de comprender de qué se trata cada una de éstas, a partir de las posturas y concepciones de diversos autores.

En el segundo capítulo, se analizó el contexto histórico de la usucapión desde sus orígenes en la antigua Roma, hasta el día de hoy en la Ciudad de México, comprendiendo sus diferentes acepciones, así como la evolución histórica de la misma en los diversos Códigos Civiles de México, buscando comprender su concepción actual, y con ello lograr realizar una comparación con diverso Estado de la República, pretendiendo evidenciar la regulación desigual entre dichas Entidades Federativas.

En el tercer capítulo, se analizó lo previsto en la Constitución Política Federal respecto al derecho real de propiedad, al ser éste el obtenido al consumarse la usucapión de un bien. Se examinaron los códigos, adjetivo y sustantivo civil para la Ciudad de México, en relación con la regulación registral para dicha Entidad Federativa, conjugando los criterios jurisprudenciales afines emitidos la Suprema Corte de Justicia de la Nación, realizando la integración de los elementos constitutivos de dicha acción para su procedencia.

En el cuarto capítulo, se determinó si la usucapión es procedente únicamente ejercitada como acción, o también puede ser opuesta como excepción en un juicio en el que se litiga el dominio de un bien. Se analizó el papel fundamental que juega el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en la prescripción adquisitiva, así como los requisitos exigidos por éste para realizar la anotación de la sentencia definitiva que haya causado estado, en la que se decretó su consumación. Se estudiaron las prácticas indebidas en el ejercicio de dicha acción, proponiendo se realicen modificaciones y derogaciones de diversos preceptos, a efecto de evitar su uso indebido.

# CAPÍTULO 1

## CONCEPTOS GENERALES

En el presente capítulo, se analizarán las figuras jurídicas que rodean a la *prescripción*, tanto negativa como positiva, comenzando por su origen etimológico, así como con su definición según lo señalado por los diccionarios al respecto; igualmente, nos referimos a lo sostenido por los diversos autores sobre dichos temas.

Al analizar la *prescripción positiva*, se requirió estudiar a detalle qué es la “propiedad”, al ser éste, el derecho real adquirido al consumarse la usucapión. Como consecuencia de ello, resultó necesario comprender diversas figuras jurídicas que tienen estrecha relación con la acción en estudio.

Es importante destacar el papel que juega la *posesión* para el objeto de estudio de esta investigación, pues es éste el requisito indispensable al ejercitar una acción de prescripción positiva, enfatizando que, el presente trabajo, se encuentra delimitado a aquel llevado a cabo de buena fe; mismo que al ser analizado, se identificó como el elemento más subjetivo y menos claro en la usucapión.

Al comprender la prescripción adquisitiva, surgen nuevas figuras las cuales deben ser analizadas para un correcto y completo entendimiento de la misma. Bajo esta lógica, se encuentra la definición jurídica de *bienes*, pues es sobre éstos que se debe ejercitar la posesión, para la consumación de la usucapión, refiriendo que el presente estudio, se enfoca a lo concerniente a inmuebles, especie igualmente estudiada.

Al decretarse la consumación de la prescripción, se adquiere el dominio de un bien, lo cual tiene consecuente relación con el *patrimonio* como atributo de la personalidad, siendo analizada dicha figura jurídica, logrando un completo entendimiento de la acción en estudio.

## 1.1 PRESCRIPCIÓN

Para comprender debidamente a la prescripción y conocer sus particularidades, es preciso analizar dicho vocablo, el cual proviene del latín *praescriptio*, y su etimología según el autor Barcía Roque, se encuentra compuesta de la siguiente manera:

Con el prefijo *prae* (pre = adelante, antes), *scriptus* (escrito) y el sufijo *tio* (ción = acción y efecto).<sup>1</sup>

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, establece que prescripción se refiere a la extinción del derecho del acreedor o actor, de requerir al deudor o demandado el cumplimiento de una obligación, o la extinción del derecho de ejercitar una acción en contra de éste por el transcurso del tiempo, lo cual se concluye atendiendo a que dicho texto refiere lo siguiente:

La acción y efecto de prescribir<sup>2</sup> (concluir o extinguirse una carga, obligación o deuda por el transcurso de cierto tiempo), “II. Dicho de un derecho de acción o de cualquier clase: Extinguirse por el transcurso del tiempo en las condiciones previstas por la ley.”<sup>3</sup>

A efecto de analizar debidamente a la prescripción adquisitiva, se considera necesario consultar lo señalado por los catedráticos y estudiosos del tema, comenzando con Marcel Planiol y Georges Ripert, mismos que establecen que la prescripción en un principio no significaba nada, pues era una abreviación a una excepción, con un nombre más extenso, la cual oponía el demandado en su defensa, y esta era basada en el tiempo transcurrido entre el incumplimiento a determinada obligación, su requerimiento y su ejecutabilidad; lo cual se considera atendiendo a que los autores mencionados sostienen lo siguiente:

Prescripción es una abreviación de la expresión latina *praescriptio longi temporis* y *longissimi temporis*, es decir, una excepción fundada en el tiempo transcurrido y que era escrita al principio de la fórmula, de aquí su nombre.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Barcía, Roque, *Primer diccionario general etimológico de la lengua española*, Madrid, Establecimiento Tipográfico de Álvarez Hermanos, 1883, t. IV, p. 391.

<sup>2</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, 22ª ed., México, Epasa Calpe, 2009, t. II, p. 1826.

<sup>3</sup> *Ídem*.

<sup>4</sup> Ripert, Georges, *Derecho civil. Biblioteca clásica del derecho*, 8ª ed., trad. de Pereznieta Castro Leonel, México, Oxford University Press, 1999, p. 465.

Los autores antes citados, refieren que la prescripción se trataba en realidad de una abreviación que correspondía a una excepción en latín, misma que a través de su constante uso, se aceptó para referirse a lo que actualmente conocemos como usucapión.

Los diccionarios jurídicos consultados son coincidentes en establecer la definición de prescripción, considerando oportuno citar al autor Edgar Baqueiro, quien realiza una explicación de la composición de dicha figura de una forma completa, al sostener lo siguiente:

Prescripción es el medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones por el transcurso del tiempo en las condiciones fijadas por la Ley. En realidad, bajo un sólo nombre se incluyen dos instituciones que tienen diferentes requisitos y efectos. La primera de ellas es llamada prescripción *liberatoria, negativa o pasiva*, es una forma de extinción de obligaciones por la inactividad del acreedor durante el tiempo fijado por la ley, los juristas romanos la llamaban 'protectora del género humano' pues libraba al deudor de la acción del acreedor moroso después de determinado tiempo. La segunda de dichas instituciones es la prescripción *positiva, adquisitiva o usucapión* la cual es el medio a través del cual, la posesión durante determinado tiempo se transforma de hecho en un derecho real.<sup>5</sup>

De la definición anterior, se desprende que existen dos tipos de prescripción, la llamada liberatoria, pasiva o negativa, toda vez que se libera al deudor de su obligación, atendiendo a que se requirió su cumplimiento fuera del plazo establecido para tal efecto; es decir, libera al deudor moroso por el simple transcurso del tiempo; y la positiva, adquisitiva o usucapión, la cual hace referencia a la adquisición del derecho real de propiedad de un bien, una vez consumada.

Por lo que respecta al Código Civil para la Ciudad de México, éste prevé la figura de la prescripción, en el Título Séptimo, De la Prescripción, Capítulo I, Disposiciones Generales, estableciendo las hipótesis de dicha figura en los artículos 1135 y 1136 del mencionado cuerpo normativo, cuyos preceptos establecen lo siguiente:

---

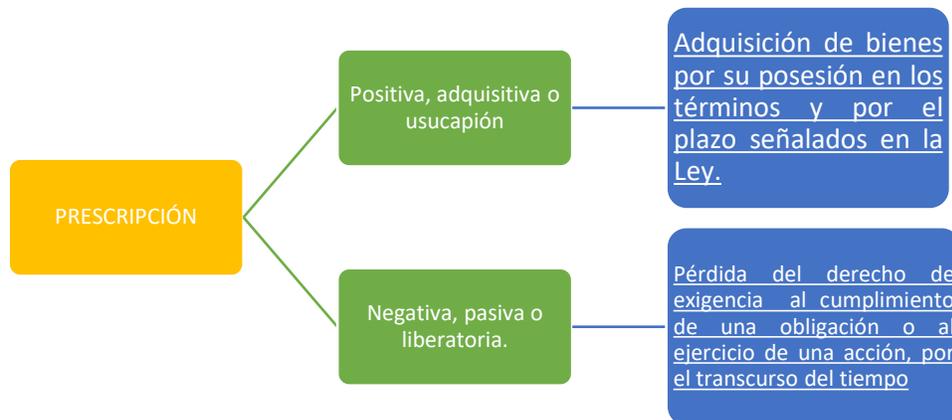
<sup>5</sup> Baqueiro, Edgar, *Derecho civil. Diccionarios jurídicos temáticos*, México, Oxford University Press, 2000, p. 248.

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

Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

De lo establecido en la definición citada, y lo señalado por el Código Civil referido, se desprende que la prescripción es el género, teniendo dos clases: la *negativa* también conocida como *pasiva* o *liberatoria* y la *positiva*, también conocida como *adquisitiva* o *usucapión*.

Integrando lo señalado por los diccionarios, autores y código citados, se puede concluir que la prescripción es la figura jurídica que prevé la adquisición de bienes por su posesión, con las características y tiempo exigido en la ley, así como la liberación de obligaciones, por requerir su cumplimiento fuera del plazo previsto para tal efecto. Llamándose a la primera especie como positiva, adquisitiva o usucapión, y a la segunda como negativa, pasiva o liberatoria.



## 1.2 USUCAPIÓN

La prescripción, como se mencionó en el punto anterior, se divide en adquisitiva y negativa, el presente estudio se enfocará en el análisis de la primera, misma que en la actualidad es usada como sinónimo de usucapión o prescripción positiva, por lo que se referirá a ésta indistintamente. La etimología de la palabra usucapión según

Guillermo Cabanellas, proviene de la conjugación en latín de las palabras *uso* o *posesión* y *tomar* o *adquirir*, que en su conjunto significaría adquirir el dominio a consecuencia de la posesión, en cuyas palabras textuales, el autor sostiene que:

Usucapión, proviene del latín *usucapido*, de *usus*, uso o posesión, y *capere*, tomar o adquirir: la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.<sup>6</sup>

Por su parte, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define la palabra usucapión, agregando cuestiones atienden más bien a la posesión, ya que dicho texto refiere que se trata de la adquisición del derecho real de propiedad, adicionando a su definición, que deberá ser mediante su ejercicio en las condiciones y tiempos previstos en ley; ello se considera erróneo, ya que debiera precisarse que se habla de *posesión* (como elemento de la prescripción adquisitiva) al mencionar que su ejercicio deberá ser en dichos términos, pues en el contexto de la definición, se entendería que es la usucapión la que debe ejercitarse por el tiempo previsto en la ley, transcribiendo lo que dicho texto refiere:

Usucapión: Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.<sup>7</sup>

Atendiendo a la etimología y a la definición citadas previamente, se entiende que la usucapión es el medio de adquirir el dominio de un bien al estar en posesión de éste por un tiempo prolongado; de lo cual se infiere que existen diversos elementos faltantes para comprender debidamente dicha figura, por lo que es oportuno entrar al estudio de lo sostenido por los estudiosos del tema aludido.

Marcel Planiol, señala que la usucapión es la forma de adquirir el dominio de cualquier bien por poseerlo prolongadamente; definición que se considera simple, ya que según esto, la prescripción adquisitiva versa sobre adquirir el dominio de una cosa por poseerla durante cierto tiempo, considerándose que dicha definición es

---

<sup>6</sup> Cabanellas, Guillermo, *Diccionario de derecho usual*, 8ª ed., Buenos Aires, Heliasta, 1974, t. III, p. 339.

<sup>7</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 2259.

incompleta, ya que no sólo se requiere el poseer una cosa para que pueda operar la usucapión; eso se concluye atendiendo a que el autor citado precisa lo siguiente:

La prescripción adquisitiva o usucapión es el medio de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de la misma durante un tiempo determinado.<sup>8</sup>

Antonio de Ibarrola, prácticamente refiere lo sostenido por el autor antes citado, manifestando que la usucapión opera por la simple posesión prolongada de la cosa que se pretende prescribir, ello atendiendo a lo siguiente:

La Usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado.<sup>9</sup>

De los conceptos antes mencionados, se observa que los autores únicamente establecían como requisito para la procedencia de la usucapión, la posesión durante un tiempo determinado de la cosa que se pretendía prescribir, sin que señalaran diversos elementos de procedencia de dicha acción requeridos actualmente.

Diferentes autores a los ya citados, adicionan elementos a su definición de prescripción positiva, tal es el caso de Rafael Rojina, quien sostenía de una forma más técnica su concepto, al establecer:

Es el medio de adquirir el dominio mediante la posesión adquirida en concepto de dueño y además pacífica, continua, pública y por el tiempo que establece la ley.<sup>10</sup>

Es importante destacar lo sostenido por el autor antes citado, quien precisa que no sólo se debe poseer la cosa por un tiempo prolongado, sino que dicha posesión debe ser en concepto de propietario, de forma pacífica, pública y continua a efecto de prescribir el bien y adquirir su dominio.

De una forma similar, Ernesto Gutiérrez afirmaba que por medio de la usucapión se adquieren derechos reales al tener en posesión la cosa, con los

---

<sup>8</sup> Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Tratado práctico de derecho civil francés*, La Habana Cuba, Edición Cultural, 1946, t. II, p. 589.

<sup>9</sup> Ibarrola, Antonio, *Cosas y sucesiones*, 5ª ed., México, Porrúa, 1981, p. 411.

<sup>10</sup> Rojina, Rafael, *Tratado práctico de derecho civil*, 2ª ed., México, Porrúa, 1976, t. III, p. 799.

requisitos ya conocidos, lo cual bastaba con la apariencia de contar con un título de propiedad para poder ejercitarla; el autor citado sostiene:

La prescripción es la forma de adquirir Derechos Reales por la posesión de la cosa en forma pública, pacífica y continua con la apariencia de título que se dice tener a nombre propio y por el tiempo que fija la Ley.<sup>11</sup>

Lo antes dicho se debate, ya que el autor considera que basta con tenerse la simple apariencia de contar con un título para prescribir, lo cual es errado, pues de considerar esto cierto, se dejaría de lado a la prescripción positiva derivada de una posesión de buena fe, en la cual sí se requiere de un título de propiedad.

Miguel Alessio afirmaba que la usucapión es el medio para adquirir el derecho de propiedad, a través de una posesión pacífica, pública, continua y en concepto de propietario, sin añadir algún elemento adicional a los ya señalados anteriormente, quien sostenía lo siguiente:

La usucapión, denominada prescripción positiva por el legislador, es la forma de adquirir derechos reales, mediante su posesión en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y por cierto plazo.<sup>12</sup>

De los anteriores conceptos, se desprende que los autores citados son coincidentes en señalar los requisitos para la procedencia de una acción de prescripción positiva; concurrentes en cuanto a la posesión de una cosa de forma pacífica, pública, continua, en concepto de propietario y por el tiempo establecido en la ley; sin agregar mayores elementos que se consideran necesarios para la usucapión.

Rafael de Pina, decía que, para comprender la figura de la prescripción adquisitiva, no se debe perder de vista su efecto extintivo, pues no debe hacerse de soslayo que el actor adquiere la propiedad del bien, y consecuentemente el anterior propietario deja de serlo, al perder el derecho real de propiedad sobre éste; dicho autor refiere:

---

<sup>11</sup> Gutiérrez, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 5ª ed., México, Cajica, 1984, t. I, p. 789.

<sup>12</sup> Alessio, Miguel, *Temas de derechos reales*, 5ª ed., México, Porrúa, 2019, p. 183.

Aunque al hablar de la prescripción positiva se hace resaltar su aspecto adquisitivo, no se debe olvidar tampoco su efecto extintivo, pues la cosa o derecho real que se adquiere por el prescribiente, se pierde para el antiguo dueño.<sup>13</sup>

Tal y como lo señala Rafael de Pina, el efecto extintivo generado por la prescripción positiva es una consecuencia inmediata del aspecto adquisitivo de la usucapión, cuestión que no se debe perder de vista, la cual no había sido señalada por los anteriores autores.

Beatriz Areán, define a la usucapión de una forma confusa, atendiendo a que ésta señala lo siguiente:

La usucapión es un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de goce o disfrute sobre cosa ajena por la '*continuación de la posesión*' en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. La adquisición por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo.<sup>14</sup>

Lo señalado por la autora referida, se desapega de lo sostenido por los previamente citados, al establecer que la prescripción positiva es la forma de adquirir la propiedad de un bien por quien no es su dueño, por la simple posesión del mismo, siendo contradictorio de lo señalado en párrafos que anteceden, ello al tenerse como acertado que para la procedencia de la prescripción positiva, se necesita poseer la cosa sujeta a prescripción a título de dueño.

El Código Civil para la Ciudad de México se contrapone a la autora antes citada, al establecer en su Título Séptimo, Capítulo II, titulado "De la prescripción positiva", concretamente en su artículo 1151, que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

Aunado a lo anterior, en el artículo 806 se establece qué debe entenderse al referirse al "título o justo título", siendo éste, la causa que dio origen a la posesión, o causa generadora de la posesión, y al contar con éste, se entenderá que se ejerce de buena fe.

---

<sup>13</sup> De Pina, Rafael, *Elementos de derecho civil mexicano bienes-sucesiones*, 13ª ed., México, Porrúa, 1992, p. 104.

<sup>14</sup> Areán, Beatriz, *Juicio de usucapión*, 5ª ed., Argentina, Hammurabi, 2007, p. 32.

Por otro lado, conforme a lo dispuesto por el artículo 826 del cuerpo normativo referido, es contundente el requerirse que la posesión ejercida sobre el bien, sea en concepto de propietario, a efecto de poder producir la usucapión.

De la interpretación conjunta de los preceptos antes precisados, se concluye que para la procedencia de la prescripción positiva, es necesario que el derecho de posesión haya sido transmitido mediante justo título, y dicha causa generadora de la posesión sea en carácter de propietario, obtenida de forma pacífica, conocida públicamente y se mantenga continua o ininterrumpidamente durante el plazo correspondiente.

Lo anterior contradice lo señalado por la autora Beatriz Areán, atendiendo a que la prescripción positiva o usucapión es el medio de adquirir el derecho de propiedad de una cosa por la posesión de la misma, conocida públicamente, transmitida mediante un justo título en carácter de propietario, obtenida de forma pacífica, manteniéndose la misma continua o ininterrumpidamente por el tiempo establecido por la ley aplicable, la cual no podría prosperar para quien no es dueño de la cosa, o no ostenta el carácter de propietario; caso particular el que se da cuando la posesión se hubiese obtenido mediante la comisión de un delito.

Es preciso hacer hincapié, en un tema poco referido por los autores citados, concerniente al justo título, que como ya se señaló, se debe entender como la causa generadora de la posesión, y cuyo elemento no es previsto por los juristas.

En virtud de todo lo anterior, se concluye que el concepto de prescripción positiva o usucapión, se integra por diversos elementos, los cuales deben ser cubiertos para la procedencia de la acción en comento, siendo la existencia de un justo título como causa generadora de la posesión, la cual debió adquirirse en concepto de propietario, poseyendo el bien de manera continua por el tiempo previsto por la ley, pacífica y públicamente.

### **1.3 POSESIÓN.**

Dentro de la prescripción positiva, la calificación de *la posesión* juega un papel predominante, al ser un parteaguas en la procedencia o improcedencia de la acción,

al igual que en su caso el justo título. Para que el actor alegue buena fe, debe existir una causa que haya generado la entrada en posesión del bien, la cual se deberá ejercitar en concepto de propietario, de forma pública, sin que se haya ejercido violencia para obtenerla, y por el tiempo exigido en la ley.

La palabra posesión proviene del latín, conformada por el prefijo *pos*, el cual puede ser interpretado como poder, seguida del verbo *sedere*, que significa sentarse, por consiguiente, dicha palabra puede significarse estar establecido; lo cual es corroborado atendiendo a lo señalado por Guillermo Cabanellas:

Posesión proviene del latín *possessio-onis*, que deriva del verbo *sedere*, sentarse, estar sentado, y del prefijo *pos*, que lo refuerza, significando establecerse o estar establecido. Posiblemente este prefijo *pos* viene de *pot* (*possum*, *potens*), y lleva en sí, por consiguiente, una idea de 'poder', muy en consonancia con el significado de la posesión.<sup>15</sup>

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define la palabra posesión como el poder ejercido sobre un bien sin prejuzgar su legalidad, definición centrada en simplemente percibir a dicha figura como un poder, sin particularizar sobre éste, texto que señala lo siguiente:

Posesión es la situación de poder de hecho sobre las cosas o derechos, a la que se otorga una protección jurídica provisional que no prejuzga la titularidad de los mismos.<sup>16</sup>

El Código Civil para la Ciudad de México, en su Título Tercero "De la posesión", Capítulo Único, prevé lo referente a dicho concepto en cuanto a las formas de adquirirla, de perderla, excepciones a la misma y tipos de ésta; en su artículo 790 de forma ambigua, establece qué debe entenderse como poseedor, siendo éste el que ejerce sobre el bien un poder de hecho.

Agustín Bravo y Beatriz Bravo, señalan que la posesión debe entenderse como la facultad de retener una cosa y poder disponer de ésta, es decir, tener un bien corpóreo sobre el cual se pueden ejecutar actos dispositivos; dichos autores refieren lo siguiente:

---

<sup>15</sup> Cabanellas, Guillermo, *Op. Cit.*, p. 330.

<sup>16</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 1809.

Es el hecho de tener en nuestro poder una cosa reteniéndola materialmente con la voluntad de tenerla y disponer de ella como lo haría un propietario.<sup>17</sup>

Los anteriores juristas coinciden con Marcel Planiol y Georges Ripert, los cuales sostienen que la posesión es retener una cosa exclusivamente, pudiendo usar y disfrutar la misma como lo hiciere el propietario, lo cual se cita a continuación:

La posesión es un estado de hecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si fuera propietario de ella el que los realiza.<sup>18</sup>

Para Rafael Rojina, la posesión es la facultad de retener exclusivamente una cosa, pudiendo aprovecharla o no el tenedor, e incorpora o mezcla en su definición, lo correspondiente a la causa generadora de la posesión, al hablar de tener o no derecho para ejercerla, atendiendo a que el autor señala lo siguiente:

La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, *animus dominii* o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.<sup>19</sup>

El autor antes citado, incorpora a los elementos básicos para definir posesión, la *causa generadora*, evidenciando la existencia de dos tipos, la legal o la ilegal, al contarse con un título o carecer de éste al ejercerla sobre el bien.

Al igual que el autor antes referido, Rafael de Pina sostiene que la posesión es la decisión de gozar de una cosa, presumiblemente ejercida de forma legal; es decir, aprovechar la funcionalidad de la cosa, con la presunción de ser ejercida legalmente, en cuyas palabras textuales refiere lo siguiente:

La posesión es la facultad de goce en nombre propio de una cosa o derecho legitimada por una situación de hecho que establece una presunción legal favorable al que la ejerce.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Bravo, Agustín y Bravo, Beatriz, *Derecho romano*, 29ª ed., México, Porrúa, 1994, p. 229.

<sup>18</sup> Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *Op. Cit.*, p. 145.

<sup>19</sup> Rojina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 188.

<sup>20</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 44.

Al analizar lo sostenido por los autores citados, se desprende que éstos señalan en sus definiciones dos elementos que integran a la posesión, el *corpus* y el *animus*, de lo cual Agustín Bravo y Beatriz Bravo, precisan lo siguiente:

La posesión revela la idea de una persona colocada en contacto material con una cosa, expresa el hecho de tenerla físicamente a su disposición –*corpus*. Si a este hecho se suma la voluntad de tenerla como suya –*animus*-, se dirá que el detentador posee.<sup>21</sup>

Los autores antes citados, sostienen que la posesión se da al conjugar dos elementos, el *corpus* y el *animus*, entendiéndose al primero como la disposición material de la cosa, en cuyo punto se observa el tema corpóreo de la posesión, aunado a un segundo punto, la voluntad de hacerlo o el ánimo de ejercitarla, y de conjugarse dichas cuestiones se estaría frente a la posesión; no pasa desapercibido que los autores referidos llaman al poseedor *detentador*, lo cual se considera incorrecto, pues dicho vocablo jurídico significa poseer ilegalmente.

Atendiendo a lo señalado por los estudiosos del tema y textos citados, se concluye que la posesión es la facultad de poder usar o disfrutar un bien de forma material; considerando oportuno, hacer de soslayo aspectos secundarios como la legalidad o tipo de ésta.

#### **1.4 BUENA FE**

La *buena fe* es el aspecto más subjetivo que encierra a la particular acción estudiada, ya que no existe un consenso oficial, artículo o norma, que establezca cuestión contundente sobre el tema.

Es necesario comprender lo mayormente posible sobre dicho elemento, comenzando por su procedencia del latín, haciendo paréntesis, en señalar que se estudiará cada vocablo por separado; iniciando por referir que “buena proviene del latín *bonus, bona, bonum*, que significa: Bueno, buena, bueno. La primera califica a

---

<sup>21</sup> Bravo, Agustín y Bravo, Beatriz, *Op. Cit.*, p. 229.

los masculinos, la segunda a los femeninos y la tercera a los neutros”<sup>22</sup>; y la palabra “Fe proviene del latín *fides*, que significa que se cree o hay la creencia”.<sup>23</sup>

Por lo que concierne al Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, define de una forma compleja a la buena fe, pues sostiene, que es la conducta que debe desplegar un sujeto, si quiere decir que actúa de forma honesta como sujeto de derecho, lo cual se concluye atendiendo a lo señalado por el texto:

Buena fe, es el criterio de conducta al que ha de adaptarse el comportamiento honesto de los sujetos de derecho.<sup>24</sup>

A efecto de complementar la definición y comprender la buena fe, es importante analizar lo sostenido por los estudiosos al respecto; atendiendo primeramente a lo referido por Beatriz Areán, quien precisa que la buena fe purga de vicios al título, ante la creencia real de que se es propietario de la cosa, sin impedimento alguno; ello al señalar lo siguiente:

Es la buena fe lo que purifica al título de sus vicios y lo rehabilita a los ojos de la conciencia. Es la creencia firme e intacta de que se es el propietario, es la convicción de que ningún otro tiene derecho sobre la cosa, de que se es el dueño exclusivo, de que se tiene sobre ella un poder absoluto (...) la buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa. O sea, entonces, que el poseedor debe estar totalmente convencido de que es el legítimo propietario del inmueble, para lo cual debe ignorar que quien se lo transmitió, no era el propietario, o siéndolo, carecía, asimismo, de total capacidad para enajenar.<sup>25</sup>

Agustín Bravo y Beatriz Bravo, sostienen lo contrario al criterio antes citado, éstos refieren que la buena fe consiste en un error en la percepción del sujeto, al considerar éste, que en un acto mediante el cual se le transmitió el dominio de un bien, se le entregó por su titular, como supuesto verdadero propietario de la cosa, a pesar de ocurrir lo contrario; error perceptivo que debe durar únicamente al entrar en posesión de la cosa, es decir, dicha creencia falsa debe existir cuando se recibe el dominio del bien, lo cual se concluye al interpretar lo siguiente:

---

<sup>22</sup> González, Jesús, *Etimologías del español*, México, Talleres Gráficos de la Nación, 1924, p. 23.

<sup>23</sup> Segura, Santiago, *Lexicón etimológico y semántico del latín y de las voces actuales que proceden de raíces latinas o griegas*, Bilbao, Universidad Deusto, 2014, p. 34.

<sup>24</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 1044.

<sup>25</sup> Areán, Beatriz, *Op. Cit.*, p. 314.

La buena fe, no es otra cosa, que un error de hecho consistente en creer al *tradens* propietario de la cosa, o al menos investido de poder de enajenar. La buena fe no es exigida desde el momento del acto jurídico que constituye la *iusta causa*, sino solamente en el momento de la entrada de la posesión.<sup>26</sup>

Los juristas antes citados, coinciden con Paul Jors y Wolfgang Kunkel, sostienen que la buena fe es el error desconocido, ante la creencia de legalidad en la posesión de determinada cosa, o su transmisión, cuyo error únicamente debe ser de hecho y no de derecho; es decir, un error que no debe influir en la legalidad del título, al considerarse recibido del legítimo propietario, los cuales refieren lo siguiente:

Era la conciencia de legitimidad en la posesión. En otras palabras, el poseedor es de buena fe cuando cree haber recibido el bien del verdadero propietario, o de una persona que tiene el poder y la capacidad para enajenar, esto es, existía un error (o falsa apreciación de la realidad) por parte del adquirente y sobre esto se basa la buena fe siempre que ese error sea de hecho, no sobre el Derecho, pues éste no permite usucapir.<sup>27</sup>

Similar a los autores anteriormente citados, Rafael de Pina señala que la buena fe es un error, consistente en creer que una persona que no es propietario de un bien lo transmite, y el adquirente tiene la creencia firme que el transmitente cuenta con el derecho de trasladar el dominio, desconociendo totalmente que dicha percepción es errónea, o de lo contrario se estaría ante la presencia una posesión de mala fe; dicho autor precisa lo siguiente:

La buena fe del poseedor consiste en ignorar el vicio que le ha impedido ser propietario o que hace frágil su título de adquisición: Creyó que su autor era propietario y capaz de enajenar; que el testamento que lo instituyó como legatario era válido, etcétera" (...) "es de buena fe cuando cree que quien le ha transmitido el inmueble era su legítimo propietario. La buena fe consiste, pues, en engañarse sobre la existencia del derecho de propiedad en la persona del enajenante, cuando se trata con un no propietario. La buena fe del adquirente debe ser absoluta, si tiene la menor duda sobre la propiedad de su autor se debe considerar que tiene mala fe.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Bravo, Agustín y Bravo, Beatriz, *Op. Cit.*, p. 224.

<sup>27</sup> Jors, Paul y Kunkel, Wolfgang, *Derecho privado romano*, Barcelona, Labor, 1955, p. 94.

<sup>28</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 470.

De todo lo señalado anteriormente, se puede observar que los autores citados al hablar de la buena fe aplicada a la prescripción positiva, son coincidentes en referir que se trata de un error en la percepción, consistente en el hecho de recibir el dominio de un bien por parte de una persona carente de derechos, desconociéndose firmemente el error en la creencia de la legalidad de dicha transmisión.

Únicamente es exigible al recibir la posesión; lo cual se debate, pues se tiene un criterio contrario, atendiendo a que la buena fe es precisamente, el actuar de una forma honesta en determinado acto.

El determinar que dicha cuestión debe tratarse forzosamente de un error, como lo sostienen los autores antes referidos, no comprendería las hipótesis en donde las personas no incurrieron en error y si recibieron la posesión del verdadero propietario, puesto que, en todo caso no tendría razón de ser de la prescripción positiva de un bien inmueble por una posesión de buena fe.

De considerarse acertado lo sostenido por los autores antes citados, estaríamos ante la presencia de que la transmisión del dominio y entrega de la posesión del bien se trataría de un error por regla general; es decir, la existencia de un vicio en el título.

No pasa desapercibido que los autores sostienen que dicho error en la percepción, únicamente debe ser cumplido al entrar en posesión del bien; sin embargo, un requisito indispensable para ejercitar la acción de prescripción positiva, es el presentar una constancia de antecedentes registrales y demandar al titular registral. En caso de que el bien no fuera transmitido por quien tuviera derecho y se recibiera una constancia de antecedentes registrales, se podría verificar dicha cuestión, teniendo conocimiento de un vicio en el título; consecuentemente la posesión se transformaría a una de mala fe.

Abordando lo antes manifestado, Raúl Ochoa, señala que la buena fe es la conciencia firme y leal, en cuanto a la creencia de recibir la posesión de un bien de una persona que igualmente transmitió el dominio de la cosa, de forma legal mediante un título, o la simple creencia de contar con el mismo. Dicho autor sostiene:

La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo vicio. La buena fe es una actitud interior, que, en materia de posesión, tiene que partir de la base de un título, o, al menos, de la creencia o convencimiento serio de que existe ese título.<sup>29</sup>

Es observable que no existe una definición o postura contundente al respecto, atendiendo a cuestiones subjetivas que rodean a la buena fe, como lo es la conciencia, lo honesto, etc., así como el debate de si se trata de la existencia de un error y el desconocimiento de éste, o la inexistencia del mismo; crítica de la cual Miguel Alessio, señala que el punto subjetivo referente a la buena fe en la prescripción positiva, afecta la claridad en la legislación y su aplicación práctica, cuestión que se concluyó atendiendo a lo siguiente:

En la práctica procesal, los conceptos de buena o mala fe para la posesión presentan graves inconvenientes, sobre todo a la luz de los significados que la ley da a estos calificativos. La subjetividad que encierran y su carácter equívoco conducen a la inseguridad jurídica normativa y práctica.<sup>30</sup>

Se hace hincapié en lo dicho por el autor antes referido, pues aborda una parte importante de la tesis sostenida en el presente estudio, referente al aspecto subjetivo que encierra la buena fe en tratándose de prescripción positiva de bienes inmuebles en la Ciudad de México, en el aspecto normativo y práctico, motivo por el cual es necesario analizar lo sostenido por el Código Civil para la entidad, a efecto de comprender dicha complejidad.

El Código Civil para la Ciudad de México, en su Título Tercero, capítulo único, concretamente en el artículo 806, establece que es poseedor de buena fe, el que tiene una causa generadora de su posesión legal, e ignora que el justo título tenga vicio alguno; caso contrario, la posesión de mala fe, que se presenta cuando se conoce algún vicio del justo título como causa generadora de la posesión, o se carece de ésta, precepto que a la letra establece:

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

---

<sup>29</sup> Ochoa, Raúl, *Bienes*, 6ª ed., Bogotá, Temis S.A., 2006, p. 144.

<sup>30</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 92.

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

De lo previsto por el precepto citado, se destaca que, para contar con una posesión de buena fe, a efecto de sostenerla en una acción de prescripción positiva, se debe contar con un justo título como causa generadora de la posesión, y desconocer la existencia de vicio alguno.

Se evidencia la existencia de una discrepancia, respecto de lo definido o conceptualizado como buena fe, atendiendo a que ello no solo se trata de una simple creencia o error en la percepción, sino de contar con un justo título carente de vicios que dé origen a una posesión del bien a efecto de prescribirlo, de lo cual se hace hincapié, ya que es precisamente ello el punto medular del presente estudio.

Es por ello que debatiendo lo dicho por los autores citados, se considera que la buena fe se presenta cuando se entra en posesión de una cosa, transmitida verdaderamente mediante un justo título carente de vicios; caso contrario, se estaría ante la presencia de una posesión de mala fe.

## 1.5 PATRIMONIO

La palabra patrimonio, es un término utilizado comúnmente en la sociedad; sin embargo, dicha acepción no es del todo comprendida correctamente, motivando con ello, buscar claridad al realizar un análisis a detalle, comenzando por señalar que proviene del latín *patrimonium*, cuya raíz latina hace referencia a los bienes pertenecientes a un jefe de familia; lo cual es abordado en los diccionarios etimológicos de la siguiente manera:

Patrimonio proviene del latín *patrimonium* y significa conjunto de bienes familiares, generalmente raíces, que son de la titularidad jurídica de un jefe de familia, herencia o dote.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Diccionario Etimológico Chileno en sitio de internet: [www.etimologias.dechile.net/patrimonio](http://www.etimologias.dechile.net/patrimonio), consultado el 3 de diciembre de 2018.

Para el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, patrimonio son los bienes pertenecientes a una persona susceptibles de darles valor, es decir, los activos de una persona a los que se les puede asignar un precio, texto que señala:

El Patrimonio es el conjunto de bienes pertenecientes a una persona natural o jurídica, o efectos a un fin, susceptibles de estimación económica.<sup>32</sup>

Agustín Bravo y Beatriz Bravo, señalan que el patrimonio, es el todo hablando de bienes y derechos pertenecientes a una persona, es decir, la suma de todas sus cosas que tienen un precio, lo cual se infiere pues dichos autores precisan:

Patrimonio es el conjunto de bienes y derechos susceptibles de valoración económica que pertenecían al paterfamilias. Era por lo tanto, un conjunto o masa de bienes considerado como un todo.<sup>33</sup>

Héctor Arriaga y Raúl Arriaga, refieren que el patrimonio es el conjunto de activos y pasivos de una persona estimables en dinero, pudiendo darse que en algunos casos uno de los dos, activo o pasivo pueda superarse uno del otro, existiendo por tanto el haber o el déficit patrimonial, o entendido como una solvencia o insolvencia, los cuales señalan:

Patrimonio es el conjunto de poderes y deberes, apreciables en dinero, que tiene una persona. El patrimonio tiene dos elementos: uno activo y otro pasivo. El activo se constituye por el conjunto de bienes y derechos y el pasivo por las cargas y obligaciones susceptibles de una apreciación pecuniaria. Los bienes y derechos que integran el activo se traducen siempre en derechos reales, personales o mixtos y el pasivo por deberes personales o cargas u obligaciones reales. El haber patrimonial resulta de la diferencia entre el activo y el pasivo, cuando aquél es superior a éste, mientras que el déficit patrimonial surge cuando el pasivo es superior al activo; en el primer caso se habla de solvencia y, en el segundo de insolvencia.<sup>34</sup>

Como se observa, los autores antes citados definen al patrimonio desde el aspecto económico, al comprender activos e incluir pasivos en éste, el cual pertenece a una persona, lo cual es de resaltarse, pues se concluye que todas las

---

<sup>32</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 1703.

<sup>33</sup> Bravo, Agustín y Bravo, Beatriz, *Op. Cit.*, p. 193.

<sup>34</sup> Arriaga, Raúl y Arriaga, Miguel, *Usucapición y jurisprudencia, su aplicación en el juicio ordinario civil*, 4ª ed., México, Porrúa, 2013, p. 265.

personas tenemos un patrimonio, aún cuando no existan activos; punto que aborda Rafael de Pina, quien sostiene que el patrimonio es único e inseparable de una persona, y comprende la totalidad de bienes, derechos y obligaciones atribuibles a ésta, el cual puede no ser siempre con un valor positivo, pero estimable en dinero; autor que refiere:

Patrimonio es el conjunto de derechos y de obligaciones pertenecientes a una persona, estimables en dinero; sólo las personas pueden tener un patrimonio. Toda persona tiene necesariamente un patrimonio. Patrimonio no significa riqueza; un patrimonio no encierra necesariamente un valor positivo; puede ser como una bolsa vacía y no contener nada. El patrimonio es uno, como la persona; todos los bienes y todas las obligaciones forman una masa única. El patrimonio es inseparable de la persona. Los bienes y las obligaciones contenidas en el patrimonio forman lo que se llama una universalidad de derecho.<sup>35</sup>

De lo citado anteriormente, se puede comprender de qué se trata el patrimonio; sin embargo, se considera oportuno verificar si existen autores que sostengan punto o aspecto contrario, analizando lo dicho por Aroldo Quiroz, el cual refiere que el patrimonio es definido como el conjunto de bienes, deudas y créditos atribuibles a una persona física o moral, cuyo objeto es satisfacer sus necesidades materiales, como así señala:

El patrimonio lo podemos definir como el conjunto de bienes, créditos y pasivos en cabeza de una persona natural o jurídica, con el objeto de satisfacer necesidades materiales de éstas.<sup>36</sup>

El autor citado, precisa que las personas morales también cuentan con un patrimonio, para satisfacer las necesidades materiales de ésta, incorporando a la definición los créditos como parte del mismo.

De lo antes dicho, se puede concluir que los autores citados coinciden en que el patrimonio es uno sólo, atribuible a una persona, comprendiendo activos, pasivos y según algunos autores créditos. Las definiciones únicamente varían en cuanto a los vocablos utilizados, pero en consistencia uno con otro, a diferencia de José

---

<sup>35</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 355.

<sup>36</sup> Quiroz, Aroldo, *Manual de bienes*, Bogotá, Ediciones Doctrina y Let. Ltda., 2000, t. II, p. 11.

Gómez, quien señala que el patrimonio solo comprende a los activos estimables económicamente, como así se muestra a continuación:

Patrimonio es una universalidad de elementos activos, de un valor pecuniario, radicados en una persona<sup>37</sup>

Cabe hacer hincapié que el Código Civil para la Ciudad de México, no prevé un concepto o definición referente al patrimonio, únicamente establece lo concerniente al “patrimonio de la familia” en su título duodécimo, capítulo único, de los artículos 723 al 746-Bis; sin embargo, dicha institución es diferente a la cuestión estudiada.

El papel que juega el patrimonio en la prescripción positiva es importante, al acontecer dos efectos, el adquisitivo y el extintivo, ya que, por un lado el bien entra al patrimonio de su adquirente, para salir del haber patrimonial del que transmitiera la propiedad de la cosa.

Se concluye que los autores citados son coincidentes en sus conceptos o definiciones de patrimonio; algunos de estos señalan particularidades que otros no refieren, o intercambian conceptos por otros en la misma dirección, considerándose correcto concluir que patrimonio es el conjunto de bienes, derechos y créditos atribuibles a una persona, los cuales son estimables económicamente.

## 1.6 BIENES

El presente estudio se enfoca justamente a la prescripción de bienes, motivo por el cual es preciso analizar dicho vocablo, a efecto de comprender mayormente la usucapión; es por ello que se señalará primeramente que *bien*, proviene del latín *bene* que significa bueno, lo cual es fácil de comprender, pues socialmente dicha palabra es utilizada para referirse a *lo bueno* de manera general. Los diccionarios etimológicos refieren lo siguiente:

---

<sup>37</sup> Gómez, José, *Bienes*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 101.

Bien, proviene de *bene*, que proviene de la misma raíz que *bonus* que significa bueno.<sup>38</sup>

El Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, señala que *bien* hace referencia a las cosas sujetas de derecho; es decir, aquellas cosas existentes en la naturaleza, pero específicamente las interesantes para el derecho; por ello, se da por entendido que son aquellas sujetas de apropiación encontrándose dentro del comercio, diccionario que a la letra señala:

Bienes: Cosas materiales o inmateriales en cuanto objetos de derecho.<sup>39</sup>

A efecto de comprender debidamente lo que debe entenderse como *bien*, es necesario estudiar lo señalado por los autores del tema al respecto, analizando primeramente lo sostenido por Enrique Aftalón, quien refiere que *bienes* comprende las cosas corporales e incorporables estimables en dinero; es decir, todo aquello que tiene un valor dentro del comercio, quien apunta:

Bien, comprende los bienes o derechos y las cosas. En una palabra, todos los objetos, corporales o incorporeales, susceptibles de tener un valor económico.<sup>40</sup>

Por lo que respecta al tema, Ismael Arélalo señala que para los romanos *bien*, era referente al activo o ventaja de una persona en cuanto a cosas se refiere; es decir, no comprendía la parte negativa del patrimonio, autor que refiere lo siguiente:

Para los romanos la expresión *bona* estaba referida a las cantidades que determinaban ventaja o bienestar al hombre y eran una categoría de *res*, por lo tanto, y desde este punto de vista, es decir mirados como aquella utilidad o ventaja al hombre, tendría que deducirse que estaban reservados para la parte del patrimonio comprendida en el activo, ya que no representaban una carga u obligación.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Diccionario Etimológico Chileno en sitio de internet: [www.etimologias.dechile.net/bien](http://www.etimologias.dechile.net/bien), consultado el 3 de diciembre de 2018.

<sup>39</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 315.

<sup>40</sup> Aftalón, Enrique, *Introducción al derecho*, Buenos Aires, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, 1972, p. 678.

<sup>41</sup> Arevalo, Ismael, *Bienes. Constitucionalización del derecho civil*, 2ª ed., Colombia, Universidad del Externado de Colombia, 2017, p. 106.

Diversos autores se detienen un momento en su estudio, a efecto de precisar la diferencia de *bien* y *cosa*, entre los cuales se encuentra Biondo Biondi, quien sostiene que la diferencia entre una y otra es el interés prestado por el derecho; dicho autor considera que es esto, lo que transforma una *cosa* a un *bien*, una vez que se es sujeto de derecho, como se señala a continuación:

El concepto cosa no es jurídico, en tanto que sí lo es el concepto bien. Cosa es un concepto pre jurídico y neutro. La cosa, para ser objeto de derecho debe convertirse en bien.<sup>42</sup>

Cabe resaltar, que diversos autores estudiosos del tema en comento, destinan algunos párrafos a debatir sobre si deben ser consideradas las cosas incorpóreas dentro de los bienes, existiendo autores que precisan o adhieren el tema corpóreo a éstos, a efecto de hacer visible a qué teoría se apegan. Tal es el caso de Jaime Arteaga, quien precisa que “bien corporal” son las cosas materiales susceptibles de apropiación, implicando un enriquecimiento patrimonial, lo cual señaló de la siguiente forma:

En todas las definiciones de bienes destacan como requisito esencial para poder hablar de bien jurídicamente, el carácter patrimonial del objeto que pretende calificarse como tal... cuando son apreciables por la vista, el oído, el tacto, el olfato o el gusto, estaremos ante una cosa corporal. Si además ella es susceptible de apropiación por un sujeto de derecho y esa apropiación implica un enriquecimiento patrimonial, nos encontramos ante un bien corporal.<sup>43</sup>

Dentro del contenido del Código Civil para la Ciudad de México, la palabra *bienes* es la que destaca por ser abordada y regulada en la mayoría de sus previsiones, resaltando que es en su Libro Segundo, titulado “De los bienes”, Título Primero “Disposiciones preliminares” en sus artículos 747 a 749, donde prevé lo referente al concepto altamente utilizado, refiriendo que son *bienes* las cosas susceptibles de apropiación y están dentro del comercio atendiendo a su naturaleza y a la ley.

---

<sup>42</sup> Biondi, Biondo, *Los bienes*, Barcelona, Bosh Casa Editorial, 1961, p. 34.

<sup>43</sup> Arteaga, Jaime, *De los bienes y su dominio*, Bogotá, Colegio del Rosario y Dike, 1994, p. 8.

Cabe referir que el Código citado, en sus artículos 750 a 789, prevé que existe una clasificación entre los *bienes*, dividiéndose en *muebles* e *inmuebles* atendiendo a su movilidad; precisa además, qué debe entenderse por bien mostrenco y vacante, según si se trata de un mueble o inmueble sin dueño, igualmente contempla la regulación concerniente a la propiedad particular y del Estado.

De lo anterior, se desprende que el Código citado, no hace una precisión respecto de las cosas incorpóreas, siendo coincidente respecto de lo demás referido por los autores anteriormente citados, por lo que *bienes*; son todas aquellas cosas corpóreas susceptibles de apropiación y apreciación económica.

## 1.7 INMUEBLE

De lo analizado en el punto anterior, se desprende la necesidad de comprender lo referente a la división de los *bienes* entre *muebles* e *inmuebles*, concretamente de éstos últimos, atendiendo a lo abordado en la presente tesis. Dicho vocablo proviene de la raíz latina, *immobilis* haciendo evidente referencia a lo inmóvil, cuestión abordada por los diccionarios etimológicos de la siguiente forma:

Inmueble proviene del latín *immobilis*, (inmóvil, inamovible, inmutable), con una síncopa y una diptongación en –ue- de la –o- breve, *immobilis* se forma con el prefijo in-(no), la raíz del verbo *movere* (mover) y el sufijo de posibilidad –*bilis*, y por tanto en origen viene a significar que no se puede mover.<sup>44</sup>

Por lo que respecta al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, éste se concreta a referir algunos ejemplos de inmuebles, considerando que no existe una definición real a dicha palabra, cuyo texto a la letra refiere:

Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados. Así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Diccionario Etimológico Chileno en sitio de internet: [www.etimologias.dechile.net/inmueble](http://www.etimologias.dechile.net/inmueble), consultado el 3 de diciembre de 2018.

<sup>45</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 315.

Aroldo Quiroz establece que los bienes inmuebles son aquellos que no se pueden transportar; es decir, la división versa sobre su movilidad o transportación de un lugar a otro, el cual refiere:

Los bienes inmuebles son aquellos que por su inmovilidad, no se pueden transportar de un lugar a otro.<sup>46</sup>

El autor Biondo Biondi, realiza un análisis referente a que la división de los bienes muebles e inmuebles es más por decisión legislativa; sin embargo, en la práctica se considera oportuna dicha separación, pues existen regulaciones que difieren en cuanto a su aplicabilidad entre uno y otro; autor que refiere:

La división de los bienes entre muebles e inmueble, no es obra de la interpretación, sino de la voluntad legislativa.<sup>47</sup>

Rafael de Pina, precisa que los bienes inmuebles son aquellos que no pueden transportarse de un lado a otro atendiendo a su naturaleza o por lo previsto en la ley, lo cual coincide con lo sostenido por el primer autor citado en el presente punto, y cuyas líneas textuales refieren:

Bienes inmuebles se consideran como tales los que no se pueden trasladar de un lado a otro sin alterar en algún modo su forma o sustancia. Unos lo son por su naturaleza; otros por disposición expresa de la ley, teniendo en cuenta su destino.<sup>48</sup>

Asimismo, establece Francesco Carnelutti que no es meramente la división de los bienes en muebles o inmuebles atendiendo a su cambio de lugar, sino a su relación con su especie; es decir, para qué sirve o cuál es su uso o función o esencia, autor que precisa:

Los efectos jurídicos de las cosas son inmuebles o muebles no tanto en razón a la invariabilidad o variabilidad de lugar como a su situación o relación con los de su especie. Un árbol ciertamente puede trasplantarse, mas para ser árbol tiene que estar plantado; mientras se le transporta para el trasplante no es un verdadero árbol, sino una cosa que volverá a ser árbol cuando se le vuelva a plantar. En cambio, un caballo sigue

---

<sup>46</sup> Quiroz, Aroldo, *Op. Cit.*, p. 35.

<sup>47</sup> Biondi, Biondo, *Op. Cit.*, p. 101.

<sup>48</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 28.

siéndolo incluso en movimiento, es decir, prescindiendo de su relación con las demás cosas en el espacio.<sup>49</sup>

El Código Civil de la Ciudad de México, prevé en su Libro Segundo “De los bienes”, concretamente en el título segundo “Clasificación de los bienes” capítulo I “De los bienes inmuebles”, artículo 750, un listado de los bienes clasificados como inmuebles, de lo cual no se desprende un concepto o definición al respecto; sin embargo, en su capítulo II “De los bienes muebles” en sus artículos 752 y 753 establece que los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley y son muebles por naturaleza los que pueden trasladarse de un lugar a otro, movidos por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior.

Es por ello que a *contrario sensu* de lo sostenido por el código civil citado, se considera que inmueble es aquel bien que no puede trasladarse de un lugar a otro; es decir, sí se toma en cuenta la movilidad para realizar la división de los bienes.

Se considera que un *inmueble* es aquel bien que de acuerdo a su utilidad o naturaleza no debe ser trasladado de un lugar a otro para su correcta funcionalidad o esencia.

## 1.8 PROPIEDAD

La propiedad se encuentra íntimamente ligada a la prescripción positiva, pues al decretarse la procedencia de dicha acción, ocurre un efecto extintivo en cuanto a su dominio, motivo por el cual es necesario comprender a detalle la prerrogativa que se adquiere al consumarse la usucapión, vocablo que proviene del latín según el siguiente diccionario etimológico:

Propiedad proviene del latín *proprietas* y *proprium* que denotan exclusividad, pertenecer a alguien.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Carnelutti, Francesco, *Teoría general del derecho*, Madrid, Comares, 1941, p. 152.

<sup>50</sup> Ochoa, Raúl, *Op. Cit.*, p. 192.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, señala que propiedad es el derecho de poseer y disponer de un bien conforme a la ley, texto que refiere:

Derecho o facultad de poseer algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.<sup>51</sup>

Por lo que respecta a los estudiosos del tema, se analiza primeramente lo señalado por Aroldo Quiroz, quien refiere que la propiedad como sinónimo de dominio, es un derecho real que permite disponer de una cosa dentro de los límites legales, el cual precisa:

El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contraria a la ley o contra derecho ajeno.<sup>52</sup>

El autor Clemente de Diego, realiza un análisis sobre la propiedad y dominio, quien refiere que no se trata de lo mismo, pues la propiedad abarca un poder mayor al atribuido al dominio; sin embargo, no explica el porqué de esa conclusión, el cual señala:

No es lo mismo propiedad que dominio, aunque en el lenguaje usual y en el de las leyes se tomen como términos sinónimos, pues aquélla representa el género, o sea la relación total que el hombre mantiene con la naturaleza para satisfacer las necesidades corporales, aunque es claro que significa también cada una de las relaciones particulares en que aquélla se desarrolla, en tanto que el dominio representa la especie, es decir, una de esas relaciones interiores y, por lo tanto, la más extensa y compleja, la que más amplio poder atribuye a su titular.<sup>53</sup>

Para el autor José Castán, no existen diferencias de fondo entre propiedad y dominio, sino de puntos de vista entre diversos autores, siendo el punto de divergencia el aspecto económico y el jurídico entre dichos vocablos. Tal autor refiere a la letra:

---

<sup>51</sup> Real Academia Española, *Op. Cit.*, p. 1845.

<sup>52</sup> Quiroz, Aroldo, *Op. Cit.*, p. 234.

<sup>53</sup> De Diego, Clemente, *Instituciones de derecho civil español*, Madrid, Imprenta de Juan Pueyo, 1941, p. 324.

Entre la propiedad y el dominio no hay diferencias de extensión o contenido, sino simplemente de puntos de vista. La propiedad es un concepto económico-jurídico, mientras que el dominio lo es técnico-jurídico. La palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo, atendiendo la potestad que sobre la cosa corresponde al titular; y la palabra propiedad lo tiene predominantemente objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa a la persona.<sup>54</sup>

De lo anteriormente analizado, se desprende que dentro de la concepción de lo referente a la propiedad, la mayoría de autores le destinan gran tiempo a determinar si es sinónimo de dominio o existen diferencias entre éstos; de lo cual el autor Calixto Valverde, sostiene que es mayormente aceptada desde la perspectiva jurídica, referirse a *dominio* en lugar de *propiedad*; sin embargo, hace hincapié en que dichos puntos divergentes comienzan a presentar desinterés, y actualmente se utilizan dichas palabras indistintamente; autor que señala lo siguiente:

En el estricto lenguaje de la técnica, sería preferible aceptar la palabra dominio que la de propiedad, si bien el derecho moderno no suele emplear más que esta última palabra, sería más preciso aceptar la palabra dominio que la de propiedad puesto que aquél no puede tener otra significación que la jurídica, a diferencia de la de propiedad, que puede ser tomada en distintos aspectos, es lo cierto que en la actualidad ambas palabras se usan indistintamente y que va desapareciendo de los libros y de los códigos la palabra dominio, por lo cual hoy carece de interés esta distinción.<sup>55</sup>

Haciendo de lado el debate sobre si propiedad y dominio es lo mismo, y atendiendo a que actualmente dichas acepciones son utilizadas indistintamente, es preciso acudir a definiciones que hagan de lado igualmente dicha disputa, analizando lo sostenido por los autores Héctor Arriaga y Raúl Arriaga, quienes precisan que la propiedad es el derecho de aprovechamiento de una cosa de carácter jurídico, realizándolo de manera exclusiva atendiendo a la oponibilidad del mismo frente a terceros; los autores señalados refieren lo siguiente:

La propiedad es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Castán, José, *Derecho civil español común y foral*, Madrid, Reus, 1941, t. II, p. 56.

<sup>55</sup> Valverde, Calixto, *Tratado de derecho civil español*, España, Cuesta, 1925, t. II, p. 62.

<sup>56</sup> Arriaga, Raúl y Arriaga, Miguel, *Op. Cit.*, p. 266.

De igual forma y sin realizar una distinción entre propiedad y dominio, los autores Agustín Bravo y Beatriz Bravo, sostienen que la propiedad es el derecho que otorga todas las ventajas de un bien a su titular, ello al señalar lo siguiente:

El derecho de propiedad es aquel en virtud del cual las ventajas que puede procurar una cosa son atribuidas todas a una persona determinada.<sup>57</sup>

Al respecto, Ernesto Gutiérrez, sostiene que el patrimonio no existe como institución o categoría jurídica, al no ser previsto por la normatividad, precisando que se trata de una creación sin fundamento, utilizado doctrinariamente, el cual refiere:

Ante la confusión producto de las críticas dirigidas contra la teoría clásica y contra la teoría moderna o del patrimonio afectación y el probable exceso de la teoría objetivista, llevó a algunos juristas a afirmar que el patrimonio no existe como institución o categoría jurídica, puesto que no se encuentra reconocido como tal en el ordenamiento jurídico, sino que se trata de una mera elaboración doctrinaria y sin fundamento legal.<sup>58</sup>

De lo señalado por los autores antes citados, se concluye que son coincidentes en precisar que la propiedad es el derecho real de disposición de la cosa; cuestión que según el Código Civil de la Ciudad de México, en su Título Cuarto, “de la propiedad”, capítulo I “disposiciones generales” en su artículo 830, establece que el propietario del bien puede gozar y disponer del mismo con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Atendiendo a todo lo analizado en el presente punto, se considera que la propiedad es la titularidad del derecho real que tiene una persona para disponer de un bien, dentro del marco normativo permisible para tal efecto.

---

<sup>57</sup> Bravo, Agustín y Bravo, Beatriz, *Op. Cit.*, p. 203.

<sup>58</sup> Gutiérrez, Ernesto, *El patrimonio*, México, Porrúa, 11ª ed. 2018, p. 88.

## **CAPÍTULO 2**

### **ANTECEDENTES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA**

En el presente capítulo, se analizará a la usucapión desde sus orígenes en la antigua Roma, concretamente en la Ley de las XII Tablas, señalando las hipótesis normativas que comprendía dicha acción, haciendo hincapié en que en sus orígenes, se diferenciaba a ésta de la prescripción, pues eran figuras jurídicas distintas.

No obstante ello, dichas figuras jurídicas, buscaban un mismo fin, regularizar la tenencia de la tierra, ante la existencia de vicios en el justo título del poseedor, o ante la carencia de éste, lo cual impedía contar con el dominio del bien formalmente; situación que como se puede apreciar en este apartado, a través del tiempo, se conjugaron ambas acciones utilizándose como sinónimos en la práctica jurídica.

Así mismo, se analizará lo correspondiente al periodo histórico previo a la independencia de México, iniciando por la regulación establecida en el derecho canónico respecto a la prescripción, el cual se desapegaba totalmente de lo previsto en la Ley de las XII Tablas, pues dicha normatividad, buscaba proteger los intereses del clero más que dirimir conflictos de intereses suscitados por la posesión de inmuebles. Es por esto que, de acuerdo a lo investigado, se establecieron plazos extremadamente prolongados y requisitos exagerados para que operara la consumación de la prescripción de un bien perteneciente a dicha congregación.

Aunado a lo anterior, en el presente apartado, se señalará lo concerniente al movimiento codificador suscitado en el México Independiente, ante la necesidad de crear un cuerpo de leyes que integrara la normatividad civil, aplicada en dicho momento, atendiendo al contexto nacional.

Debido a los cambios de régimen que imperaron en el país en el citado periodo, fue necesario realizar cambios al Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California de 1870; sin embargo, dicho objetivo no fue logrado, debiéndose promulgar un tercer Código que regulara de una forma más acorde a la realidad de ese entonces.

Por último, se refieren y analizan los preceptos de los diversos códigos civiles Federales mexicanos, los cuales regulaban a la prescripción positiva, evidenciando las modificaciones realizadas entre cada uno de éstos, comprendiendo los plazos y requisitos exigidos en los mismos, hasta llegar a lo previsto por el Código Civil para la Ciudad de México, logrando hacer una comparación entre éste, y el que norma al Estado de México, con el fin de evidenciar la diversa regulación de la misma acción entre dichas Entidades Federativas.

## **2.1 SURGIMIENTO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MÉXICO**

La finalidad del derecho, es regular conductas que ya son una realidad social; es decir, se crea una normatividad con la intención de regular una situación real y existente en determinada sociedad; por ello, la evolución social ocasiona que se creen, modifiquen o dejen de tener vigencia diversas figuras jurídicas, lo cual aplica igualmente a la prescripción positiva.

La etimología de la palabra usucapión proviene del latín y significa adquirir por el uso; sin embargo, es necesario analizar su surgimiento histórico y con ello comprender el uso original de dicha institución jurídica. Al respecto el autor Ricardo Cuevas, señala que fue regulada por primera vez en el Derecho Romano, concretamente en la Ley de las XII Tablas, enfatizando que, en la Roma antigua la transmisión del dominio de bienes debía contar con diversas solemnidades para ser válidamente adquiridos, pues los mismos eran clasificados de acuerdo a su valor, y la propiedad de algunos de éstos únicamente podría ser trasladada entre ciudadanos Romanos.

Como era de esperarse, se presentó un fenómeno, algunas transmisiones no se habían realizado de manera solemne o se habían hecho con un, no ciudadano o un peregrino, o por error se había adquirido de alguien que se creyó con la capacidad y derecho para ceder el uso y goce de la cosa; por lo que debía existir la forma de validar dicho acto.

Lo anterior fue solucionado mediante la acción de usucapión, la cual para su procedencia, requería que el ejercitante fuera un adquirente de buena fe y tener la

posesión de la cosa por el plazo establecido, y de ser procedente, su efecto sería decretar que dicha tradición simple, se tendría por realizada con las formalidades necesarias para considerarla válida. Lo cual es referido por el autor de la forma siguiente:

La usucapión como institución jurídica se reconoce y regula por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años y los demás bienes en uno; en el derecho clásico romano la usucapión se utiliza como un medio para adquirir el dominio *ex jure quiritum* de una cosa *mancipi*, por parte del llamado propietario *in bonis* que ha recibido la misma por medio de una simple *traditio*, produciendo los mismos efectos que si se hubiere efectuado por virtud de una *mancipatio*, utilizándose también para hacer adquirir la propiedad al poseedor de buena fe ha recibido la cosa *mancipi o nec mancipi* de quien no era propietario o de quien no estaba autorizado por éste para transmitirla.<sup>59</sup>

Con la hipótesis jurídica en que pudieron caer los particulares, resueltas mediante usucapión, surgió un nuevo conflicto de intereses; el presentado entre dos personas por la disputa de un inmueble descuidado y abandonado por su propietario, y adquirido por otro padre de familia sin las solemnidades requeridas para considerarse un acto válido, teniendo éste último, la posesión del bien por un largo plazo, dándole un uso eficiente y productivo a la cosa; castigándose al propietario desinteresado, con la pérdida del dominio en favor de quien hacía producir el bien, pues quien juzgaba, ponderaba la situación concreta y prefería al poseedor; a dicha acción se le conoció como prescripción. Sobre dicha cuestión, el autor antes citado, precisa:

Ya desde los grandes juristas romanos como Ulpiano y Modestino, se reconoció que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de los bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés en los mismos. La prescripción no hace más que resolver, en nombre de la equidad y del bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a su favor un solo título y la otra título y posesión, y la prescripción decide a favor de la segunda dicha cuestión, o sea de la propiedad, porque reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que a un título que le permite creerse legítimo dueño de las cosas, añade el hecho de ser tal dueño en el concepto público, pues a tanto equivale la posesión no interrumpida durante cierto número de años. El poseedor, dice, reúne el hecho y el derecho, el dominio y el ejercicio

---

<sup>59</sup> Cuevas, Ricardo, *Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad*, México, UNAM, 1999, p. 3.

de éste, mientras que el simple propietario, por virtud de un título legal, sólo tiene el derecho, pero no el ejercicio del derecho.<sup>60</sup>

El Derecho Romano antiguo reconocía la prescripción y la distinguía de la usucapición; sin embargo, con el paso del tiempo se comenzaron a utilizar como voces sinónimas para referirse a dichas instituciones indistintamente, evidenciando que, en sus orígenes si existía una diferencia clara entre una figura y otra, coincidiendo ambas en ser acciones que buscaban la formalización de la adquisición del dominio de un bien, pero distinguiéndose por la hipótesis o situación concreta en que se encuadrara su accionante, variando su carga probatoria.

El derecho civil mexicano tuvo su mayor influencia del derecho romano y del canónico, teniendo este último plena vigencia en México durante la época colonial; al alcanzar el Estado Mexicano su independencia, se redujo el ámbito de influencia del mismo, hasta desaparecer formalmente con la reforma liberal; sin embargo, en la práctica subsistió de manera atenuada, pues era difícil modificar rápidamente situaciones tan arraigadas, hasta que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 se pronunció de manera terminante sobre el particular.

La regulación canónica imperó al resolverse cuestiones de prescripción, cuya normatividad preveía de forma efímera algunas hipótesis que pudiesen presentarse en los bienes pertenecientes al clero, y en su caso, el plazo extremadamente prolongado para que prosperara la adquisición del dominio por uso de la cosa, cuyas disposiciones fueron las siguientes:

1509. No están sujetos a la prescripción:

1°. Las cosas que son derecho divino, ora natural ora positivo;

2° Las que sólo pueden adquirirse mediante privilegio apostólico;

3° Los derechos espirituales, de que no son capaces los legos, si se trata de la prescripción a favor de éstos;

4° Los confines ciertos e indudables de las provincias eclesiásticas, de las diócesis, de las parroquias, de los vicariatos apostólicos, de las prefecturas apostólicas, de las abadías, o prelaturas nullius;

5° Las limosnas y cargas de Misas;

6° El beneficio eclesiástico sin título;

7° El derecho de visita y de obediencia, de tal forma que los súbditos ni puedan ser visitados ni estén ya sometidos a ningún Prelado;

8° El pago del catedrático;

---

<sup>60</sup> *Ibidem*, p. 5.

1510. No se puede prescribir contra el derecho divino 1. Las cosas sagradas que se hallan bajo el dominio de los particulares por personas privadas, quienes, con todo no pueden emplearlas para usos profanos; mas si perdieren la consagración o la bendición, libremente pueden adquirirse para usos profanos que no sean indecentes.

2. Las cosas sagradas que no se encuentren bajo el dominio de los particulares, pueden ser prescritas, no por una persona privada, pero sí por una persona moral eclesiástica.

1511. 1. Los bienes inmuebles, los muebles preciosos, los derechos y las acciones, tanto personales como reales, que pertenecen a la Sede Apostólica se prescriben en un plazo de cien años.

2. Los que pertenecen a otra persona moral eclesiástica, en un plazo de treinta años.

1512. Ninguna prescripción vale, si no hay buena fe, no sólo al comienzo de la posesión, sino todo el tiempo de la misma que se requiere para la prescripción.

Para la prescripción legítima se necesitan cinco condiciones: a) materia apta; b) posesión; c) tiempo; d) título; e) buena fe. Para darse ésta es menester que se funde en algún título justo.

Dicha regulación se aparta en gran medida de lo previsto por el Derecho Romano antiguo, en concreto en la Ley de las XII Tablas, pues el derecho canónico únicamente abordaba lo concerniente a la protección de los bienes pertenecientes al clero, resaltando el excesivo plazo para la procedencia de la prescripción; haciendo prácticamente imposible, adquirir un bien considerado sagrado por su simple posesión, pues dicha regulación era más bien para velar por los intereses eclesiásticos y no así para resolver algún conflicto de intereses suscitado entre particulares.

Antonio de Ibarrola señala que, en el México independiente sobrevino una época complicada por los constantes cambios de gobierno y de sistemas; para resolver algún conflicto de intereses suscitados previo a la promulgación del primer Código Civil Mexicano, debían atenderse a diversos ordenamientos en un orden de prelación debiendo ceñirse, según el autor de la siguiente forma:

Para el estudio del problema a los cuales es aplicable la legislación anterior al Código Civil de 1870, tendremos que ceñirnos al siguiente orden: a) leyes de gobiernos mexicanos; b) Leyes de las cartas de España; c) Cédulas, decretos y órdenes posteriores a la Novísima Recopilación; d) Ordenanzas de intendentes; e) Recopilación de Indias; f) Novísima Recopilación, en lo que sea anterior a los dos últimos códigos citados; pues en lo posterior deben ser estos preferidos; g) Fuero Real; h) Fuero Juzgo, según cédula de 15 de julio de 1788, e i) Las partidas.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Ibarrola, Antonio, *Op. Cit.*, p. 1048.

A partir de 1821, año de consumación de la Independencia en México, como en un gran número de países, no existía la tendencia de codificar las normas, imperando un vacío legal, cuestión que debía ser resuelta para poder lograr el control del Estado. Por ello, se analizaron modelos “del otro mundo” para comenzar con un movimiento que impulsara el codificar las normas, y con ello lograr facilitar la resolución de conflictos de intereses. Así lo resalta Edmundo Lozano, quien expresa:

Una de las mayores aportaciones del efímero Imperio de Maximiliano, fue precisamente el empapar e imbuir a los juristas mexicanos en las corrientes tan en boga en las diferentes naciones europeas. Fue así como, merced a los abogados traídos por el Emperador, arribó a nuestro país de manera definitiva, el sistema denominado ‘codificador’, movimiento desde luego continuado bajo el segundo régimen juarista que vino a poner punto final a la dependencia que manteníamos, jurídicamente hablando, respecto de España.<sup>62</sup>

Al no existir normatividad vigente en el Estado Mexicano posterior a su independencia, y ante el surgimiento de múltiples conflictos de intereses entre sus habitantes, éstos tuvieron que ser resueltos atendiendo a lo establecido en normas dispersas y a criterio del juzgador; pues quien resolvía lo hacía en atención a precedentes o casos análogos; por ello, la urgencia de crear el código que regulara y centralizara la normatividad dispersa aplicada en dicho momento. Sobre el particular el autor previamente citado señala:

Es indudable que los litigios civiles eran resueltos, luego de la consumación de la independencia, conforme a diversos ordenamientos dispersos y normatividad de variada índole, de modo que se acudía a las Leyes de Indias, las Partidas, algunos decretos y en los principios generales del derecho, quedando finalmente la resolución en manos del funcionario y su capacidad para adecuar la causa a otra análoga prevista en alguna norma, incluso de derecho comparado.<sup>63</sup>

Roberto Cossío es coincidente con el autor antes citado, al referir que, en efecto, para la resolución de conflictos de intereses suscitados entre los habitantes del Estado Mexicano, se aplicaron normas dispersas, y ante la incertidumbre jurídica en la resolución de éstos, ocasionaron el surgimiento del movimiento codificador,

---

<sup>62</sup> Lozano, Edmundo, *El primer Código Penal de Guanajuato (1871)*, México, UIA León, 2010, p. 3.

<sup>63</sup> *Ídem*.

creándose comisiones para la redacción del primer código civil Mexicano, teniendo que pasar años para darse un verdadero impulso y vigencia a la creación de la normatividad civil posterior a la independencia, surgiendo la Carta Magna en 1857, comenzándose con ello verdaderamente a darse impulso a la normatividad de derecho privado. Lo dicho, es referido por el autor como así se señala:

México luego de su independencia, lógicamente rompió con la subordinación que tenía con la Corona Española y adquirió la facultad de darse la legislación que le conviniera. No obstante, en un principio se continuaron aplicando las disposiciones dadas en España. En cuanto hace al derecho privado, el 22 de febrero de 1822, se nombró una comisión para que confeccionara un código civil que no llegó a tener vigencia. En 1824 nos encontramos el establecimiento de las Juntas de Comercio, suprimiendo el Consulado de Comercio. Después, era tan fuerte la influencia del derecho español, que prevaleció con carácter de obligatorio el Código Mercantil de 1829, dado en España, época en que ya se había consumado la Independencia. El primer movimiento serio en materia de derecho privado lo encontramos en el régimen de Santa Anna en 1854, cuando se dio el Código de comercio (Código Lares). Dicho Código representaba un adelanto respecto a las ordenanzas de Bilbao, se derogó en 1855. Es entonces cuando encontramos que se ponían en vigor las Ordenanzas de Bilbao, con la primera disposición legislativa, declarando que estas ordenanzas tenían fuerza obligatoria. A partir de ese momento y con la creación de la Constitución de 1857, se empieza a trabajar el derecho privado.<sup>64</sup>

En el movimiento codificador, según el autor Cruz Barney, el Código Civil Francés fue el modelo para la redacción del primer código mexicano, suscitándose diversas dificultades para su existencia, como el surgimiento y desaparición de diversas comisiones redactoras; lográndose por fin, la promulgación del código civil del año de 1870, conteniendo la normatividad privada codificada posterior a la Independencia Mexicana. Al respecto, dicho autor precisa lo siguiente:

Los primeros esfuerzos codificadores en materia civil de las naciones independientes, siguieron el modelo del *Código Civil* francés; para el estudio de la codificación civil en México, fueron cuatro etapas que corresponden a los sistemas federales o centrales que estuvieron vigentes en el siglo XIX, a saber: 1. Sistema federal (1824-1835) 2. Sistema central (1835-1846) 3. Sistema federal (1846-1853) 4. Constitución de 1857 y bases del Imperio Mexicano (1854-1867). Finalmente se modifica el movimiento codificador y aparecen los códigos civiles de 1870 y 1884. Las comisiones redactoras que culminaron con el Código Civil del Imperio Mexicano de 1866, iniciaron su tarea a partir del proyecto de Justo Sierra, el cual fue objeto de minuciosa revisión en tres periodos diversos siendo el emperador Maximiliano de Habsburgo quien solicitó a la propia comisión que continuara con su tarea.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Cossío, Roberto, *Primer curso de derecho civil (Introducción)*. Colección de apuntes de las clases impartidas por ilustres juristas del siglo XX, México, Suprema Corte de Justicia de la Nación y Benemérita Universidad de Puebla, 2009, p. 234.

<sup>65</sup> Cruz, Oscar, *Historia del derecho en México*, 2ª ed., México, Oxford University Press, 2012, p. 702.

En el México independiente se promulgó el primer Código Civil, el cual contenía disposiciones que regulaban el derecho privado, previendo entre sus artículos 1059 a 1085, lo referente a la prescripción positiva, surgiendo formalmente dicha institución jurídica, adoptando o intentando seguir el modelo romano, conjugando ambas figuras y nombrándolas como prescripción, contemplándose las cuestiones generales de dicha institución, mismos que a la letra preveían:

Segundo Libro “De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones”. Título Séptimo “De la Prescripción”. Capítulo I “De la Prescripción en General”.

Artículo 1059. Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1060. La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama Prescripción Positiva.

De dichos preceptos, puede observarse que en la primer codificación civil, llamado Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California de 1870, se estableció la usucapión como el medio para adquirir cosas o derechos, mediante su posesión o ejercicio, surgiendo formalmente la institución jurídica de lo nombrado como prescripción positiva en dicho cuerpo normativo.

## **2.2 DENOMINACIONES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MÉXICO**

Es oportuno recordar que la prescripción y la usucapión en la antigua Roma eran figuras jurídicas distintas, buscaban la protección y reconocimiento del derecho de propiedad al tener la posesión de la cosa, con sus particularidades e hipótesis normativas una y otra; sin embargo, como ya se dijo, con el paso del tiempo ambas instituciones se fueron fusionando y llamando indistintamente.

En el México dominado y hasta antes de la promulgación del Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California de 1870, imperaba la aplicación del derecho canónico, normatividad que previó dicha figura jurídica como prescripción; que como se señaló, se trataba de una institución más bien con la intención de proteger los bienes pertenecientes al clero, ante la multiplicidad de

propiedades adueñadas por los miembros de dicha congregación, que en muchos casos dejaban de hacer producir o se encontraban deshabitadas.

En el México independiente, con el surgimiento de las comisiones encargadas de codificar las normas de derecho privado que debían regular a la sociedad, se logró la posterior promulgación de la primer legislación de carácter civil mexicana, que data del año de 1870, llamado Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California, en el cual fue prevista por primera vez la prescripción en su artículo 1060, surgiendo formalmente la acción de usucapión, precepto que preveía conjuntamente a la prescripción negativa, cuyo contenido era el siguiente:

Artículo 1060. La adquisición de cosas ó derechos en virtud de la posesión se llama prescripción positiva: la exoneración de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

En el primer Código Civil Mexicano de 1870, la institución jurídica en comento, fue prevista en su artículo 1060 como prescripción positiva, precisando que ésta debía entenderse como la adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión; cuestión igualmente abordada por el Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California de 1884, el cual la regulaba de forma idéntica al anterior, cuyo cuerpo normativo contenía:

Artículo 1166. La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión se llama Prescripción Positiva: la exoneración de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Al igual que el primer Código Civil de 1870, el promulgado en el año de 1884, previó de igual forma a la prescripción positiva, únicamente diferenciándose el número del artículo que establecía dicha cuestión, cambiando del 1060 al 1166, sin realizarse cambio alguno en el contenido de dichos preceptos; regulándose lo referente a la acción que podía ejercitar el poseedor de determinado bien o derecho, para adquirir el dominio sobre éste, así como diversos derechos no especificados en dichos preceptos; sin embargo, es entendible que dichas prerrogativas atendían a derechos inherentes a la cosa por su prolongada tenencia.

Por lo que respecta al siguiente código civil mexicano promulgado en el año de 1928 llamado Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se previó en esencia lo igualmente contemplado en el artículo 1166 del anterior código, con la salvedad de que se cambió la palabra exoneración por liberación; sin embargo, no hubo un cambio de fondo, regulando en su artículo 1136:

Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

El Código Civil de la Ciudad de México, prevé en su artículo 1136 la prescripción positiva, el cual adoptó lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928, y cuyo contenido de dicho precepto es el siguiente:

Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

El Poder Judicial, llama indistintamente como prescripción positiva, adquisitiva o usucapión, a la formalización de la adquisición del dominio de un bien por la posesión de éste, con las características exigidas en el Código Civil de la entidad correspondiente, lo cual es corroborado en los siguientes criterios emitidos por nuestros más altos tribunales; tesis de las cuales, sin realizar estudio de su contenido, se observa el uso indistinto de dichos vocablos; determinaciones que señalan:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA (USUCAPIÓN).** EL HECHO DE QUE SE REGULE COMO INSTANCIA DEL DERECHO CIVIL Y QUE CONTEMPLA UN TRATO DESIGUAL ENTRE POSEEDORES Y PROPIETARIOS, NO VULNERA LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN.

**La prescripción positiva o adquisitiva**, como institución del derecho civil destinada a que los poseedores de un bien mueble o inmueble adquieran el derecho de propiedad del mismo por el solo transcurso del tiempo y bajo las formas establecidas objetivamente en la legislación civil, no es violatoria de los principios de igualdad y no discriminación. Así, el solo transcurso del tiempo no puede considerarse motivo de

discriminación para quien resiente la pérdida del derecho de propiedad, pues el mero transcurso del tiempo no es el único requisito para estar en aptitud de obtener la propiedad del bien poseído. En este sentido, el legislador, en ejercicio de su amplia libertad de configuración, ha considerado que, como institución del derecho civil de orden público, **la prescripción positiva o adquisitiva** dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien para que, después de cierto tiempo, no resientan la incertidumbre de que otra persona tenga injerencia sobre el bien en cuestión. Así, el hecho de que la legislación civil contemple un trato desigual para poseedores y propietarios, no vulnera de suyo los principios de igualdad y no discriminación, pues esta diferenciación persigue una finalidad constitucionalmente válida y no distingue, para ello, entre calidades intrínsecas de las personas de forma que se vulnere la dignidad humana. De esta forma, se salva el criterio bajo el cual el principio de igualdad exige un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales.<sup>66</sup>

**(el resaltado es añadido)**

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE SURTE EFECTOS RETROACTIVAMENTE A LA FECHA EN QUE SE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL BIEN, PUES ESA RESOLUCIÓN CONSOLIDA EL TÍTULO DE PROPIEDAD EXHIBIDO PARA ACREDITARLA.

**La prescripción adquisitiva o usucapión** es un medio de adquirir la propiedad a título personal mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Sin embargo, dicha figura no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo ciertos requisitos legales, sino que también tiene una función reparadora, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o completada adolece de algún vicio. Así, **la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión** surte efectos retroactivamente a la fecha en que se entró en posesión del bien pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido.<sup>67</sup>

**(el énfasis es añadido)**

De lo anterior, es dable concluir que en la antigua Roma se diferenciaban la usucapión de la prescripción, acción y excepción que a través del tiempo se fusionaron para referirse a las mismas indistintamente; sin embargo, en México se conoció en el derecho canónico a ésta simplemente como prescripción, siendo prevista por el primer Código Civil de aplicación federal como prescripción positiva, manteniéndose igualmente en los códigos de 1884 y 1928, así como en el Código Civil para la Ciudad de México.

En la práctica, es usado de igual forma el vocablo usucapión y prescripción adquisitiva o positiva indistintamente para referirse a dicha institución, y lo cual fue

---

<sup>66</sup> Tesis: 1a. CCXIV/2016 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. I, septiembre de 2016, p. 506.

<sup>67</sup> Tesis: II.1o.42 C (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. IV, septiembre de 2016, p. 2859.

corroborado al citar los criterios emitidos por el poder Judicial de la Federación, concluyéndose que actualmente es válido y acertado referirse con cualquiera de dichos términos a esta figura jurídica, considerándose que la palabra usucapión es la mayormente acertada, al ser utilizada en la doctrina y jurisprudencia.

### **2.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LOS CÓDIGOS CIVILES FEDERALES DE 1970, 1884 Y 1928**

La codificación civil en México fue un fenómeno presentado en el siglo XIX, ante la necesidad de la creación de normas que regularan el derecho particular de los habitantes, materializándose dicho movimiento con la promulgación del primer código civil en el año de 1870, llamado Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California.

Dicho movimiento codificador, surge atendiendo a que en el México independiente si bien, existían normas que regulaban la convivencia entre particulares, así como procesos para dirimir sus controversias, se necesitaba de una regulación que atendiera la necesidad social, en tratándose de sentir los efectos de una rápida, enérgica y eficaz acción en la administración de justicia, ante la disparidad de los procesos utilizados para resolver conflictos de intereses, sumado a la inconsistencia de los fallos emitidos en cuanto a legalidad, y sobre todo a su aspecto realista, por lo que urgía una verdadera aplicación del derecho de manera uniforme.

Atendiendo al mal del cual adolecía la sociedad mexicana del Estado independiente, se buscaba la creación de un código civil, pero ello no consistía en copiar algún modelo ya elaborado o de hacer un cuerpo normativo muy original, sino que la verdadera intención era recoger ese sentir ciudadano y reformular el derecho cotidiano a efecto de buscar una igualdad formal de la sociedad, sin que ello implicara en el plano fáctico, la desaparición de la disparidad material subyacente ante la creación del mismo.

En el año de 1870 nace el primer Código Civil, el cual rigió a efecto de dirimir conflictos de intereses entre particulares, reseñando el autor Oscar Barney en su

libro “La Codificación Civil en México”, que dicho cuerpo de leyes mostró errores de aplicación, y ante la presentación de diversos sucesos nacionales y la resurrección de la urgencia social de contar con una legislación aplicable concretamente a la sociedad mexicana de dicho momento, se promulgó el Código Civil de 1884, llamado exactamente igual al anterior, y el cual contenía mínimas modificaciones, solo respecto de pocos temas en particular, sin palpase el cambio buscado.

El movimiento codificador civil se dividió atendiendo a los regímenes del Estado mexicano, ante la suscitación de diversos cambios en la estructura de éste, por lo que se hizo latente la necesidad de modificar la legislación común, promulgándose en el año de 1928, el llamado Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. El cual fue sometido a una revisión por un conjunto de selectos abogados que, como eruditos en la materia, debían adicionar, modificar o suprimir parte de la regulación que contenía dicho cuerpo de leyes.

La promulgación de un nuevo código, evidencia que fueron necesarios diversos cambios a efecto de regular la conducta civil de los ciudadanos, atendiendo a la constante dinámica social, y sobre todo a la detonación de eventos y sucesos de trascendencia nacional.

La presentación de eventualidades como la Revolución Mexicana, así como la promulgación de la Constitución de 1917, hicieron del cambio social algo constante e inminente, ocasionando que la tarea codificadora fuera una labor trascendental y sumamente complicada dada su tecnicidad, por lo que no podía ser perfecta, trayendo a colación lo señalado por los redactores del Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California de 1870, mismos que señalaron:

Ni el proyecto ni las exposiciones son obras perfectas. No el primero, porque como otra vez se ha dicho, no es posible un código completo; lo cual debe considerarse como un mal de todo punto irremediable. No las segundas, porque habría sido necesario escribir un comentario de todo el proyecto. Éste, por lo mismo, debe considerarse como un ensayo de legislación civil, que los jurisconsultos venideros perfeccionarán, cuando la experiencia haya demostrado los muchos defectos que sin duda contiene.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Ancona, N y Peniche, M., *Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja-California*, Exposición de motivos que realizó la comisión al presentar el proyecto al Gobierno de la Unión, México, Imprenta de E., 1871, p. 191.

Es necesario el análisis del contenido sobre usucapión en los diversos Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928, a efecto de verificar o constatar si existe variación en la regulación de ésta entre uno y otro, comenzando con lo previsto por el Código Civil del año de 1870, mismo que preveía en su Libro Segundo nombrado “De los Bienes, la Propiedad y sus Diferentes Modificaciones”, en su Título Séptimo “De la Prescripción”. En su Capítulo I “De la Prescripción en General” lo referente a la usucapión.

Cabe mencionar que, el primer Código Civil promulgado en el México Independiente, fue el de Oaxaca, mismo que fue ejemplo en Iberoamérica, al normar la conducta de los particulares en dicha Entidad.

Las anteriores disposiciones fueron las primeras en regular válidamente en el México independiente a dicha institución; haciendo hincapié que para la completa comprensión de la misma, es necesario el análisis de diversos preceptos previstos en distintos títulos del cuerpo de leyes en comento; siendo oportuno citar para estudio los siguientes artículos que en dicho momento determinaban:

729. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes.

822. Posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.

823. La posesión, como medio de adquirir, es de buena o de mala fe.

825. El poseedor tiene a su favor la presunción de poseer por sí mismo.

826. El que posee en nombre de otro, no es poseedor en derecho.

828. La posesión da al que la tiene, presunción de propietario para todos los efectos legales.

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

830. Es poseedor de buena fe el que posee o cree fundadamente poseer en virtud de un título bastante para trasferir el dominio.

831. Lo es también el que ignora los vicios del título. La ignorancia se presume en este caso.

832. Es poseedor de mala fe el que posee, sabiendo que no tiene título; el que sin fundamento cree que lo tiene, y el que sabe que el título es insuficiente o vicioso.

833. El poseedor tiene a su favor la presunción de poseer de buena fé, salvo lo dispuesto en el art. 959.

1059. Prescripción es un medio de adquirir el dominio de una cosa o de librarse de una carga u obligación, mediante el trascurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

1060. La adquisición de cosas o derechos en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva: la exoneración de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

1070. El que posee a nombre de otro, no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión.

1079. La posesión necesaria para prescribir, debe ser:

1°. Fundada en justo título:

2°. De buena fe:

3°. Pacífica:

4°. Continua:

5°. Pública.

1080. Se llama justo título el que es bastante para trasferir el dominio.

1081. El que alega la prescripción, debe probar la existencia del título en que funda su derecho.

1082. La buena fe solo es necesaria en el momento de la adquisición.

1083. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia: solo después de que jurídicamente se declare haber cesado esta comienza la posesión útil.

1084. Posesión continua es la que no se ha interrumpido de alguno de los modos enumerados en el capítulo 7° de este título.

1085. Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de los que tienen interés en interrumpirla.

Art. 1086. Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en diez años, y con mala fe en veinte; salvo lo dispuesto en el artículo 1070.

Del análisis integral de los preceptos antes transcritos, se concluye que el Código Civil de 1870, establecía la prescripción positiva como la adquisición de cosas o derechos en virtud de su posesión o goce, dividiéndola en dos tipos, de buena y mala fe, diferenciándose por sus requisitos y cargas probatorias entre una y otra, así como la temporalidad para la consumación de la misma.

Respecto a la prescripción positiva de inmuebles derivada de una posesión de buena fe, se debía contar o tener la creencia fundada de tener título traslativo de dominio en favor del poseedor, así como el ignorar inexcusablemente los vicios del

título, acreditando fehacientemente la existencia de éste, el cual debía ser la causa generadora de la posesión del usucapiente, debiendo ejercerla de manera pacífica, pública y continua por 10 años, a efecto de decretarse la consumación de la prescripción adquisitiva en favor del poseedor, obteniéndose la propiedad del bien formalmente.

En la prescripción positiva fundada en una posesión de mala fe, el usucapiente era catalogado de dicha manera por diversas cuestiones, entre ellas, el haber obtenido la posesión violentamente al despojar a su anterior poseedor, o creer infundadamente contar con justo título, o carecer de éste, o tener conocimiento de los vicios del mismo, debiendo poseer por un tiempo de 20 años el bien, a efecto de decretarse la consumación de la usucapión en favor del ahora propietario formalmente.

El Código Civil de 1884, preveía en su esencia exactamente lo mismo que el derogado, salvo que modificó la numeración de los artículos sin que existiera cambio de las denominaciones de los libros, títulos o capítulos de dicho cuerpo normativo, variando únicamente en la adición de los artículos 1182, 1183 y 1194 mismos que preveían lo siguiente:

1182. La prescripción, una vez perfeccionada, puede deducirse como acción y oponerse como excepción.

1183. Los jueces no pueden de oficio considerar la prescripción.

1194. Todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en veinte años, y con mala fe en treinta; salvo lo dispuesto en el artículo 1176.

Se regulaba a la prescripción positiva tanto en el código de 1870 y 1884 de la misma forma, salvo que en el segundo de éstos, se preveía que la usucapión podía ser utilizada como acción o excepción, limitando a los órganos jurisdiccionales en cuanto al actuar oficioso por lo referente a considerarla en litigio, ampliando el término requerido para la consumación en favor del poseedor incrementándose 10 años en ambos tipos de posesión, en la de buena fe pasando de 10 a 20 años y por lo referente a la ejercida de mala fe ascendió de 20 a 30 años.

Entre un código y otro, la comisión codificadora no logró el objetivo de modificar o mejorar a las instituciones previstas en dicho cuerpo de leyes, sino que en realidad se trató de una copia con someras modificaciones sin tocamientos de fondo sobre la figura jurídica; siendo necesario el análisis de lo previsto por el código de 1928, mismo que se sometió a una revisión de selectos abogados, concluyendo con lo siguiente:

ARTÍCULO 791.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria, el otro, una posesión derivada.

ARTÍCULO 798.- La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 1136.- La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

ARTÍCULO 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

ARTÍCULO 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

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

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

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

Es observable que se realizaron algunos cambios y precisiones sobre la figura en estudio, comenzando con la división del tipo de posesión entre originaria y derivada, ampliando una hipótesis para encuadrarse en una posesión de buena fe al haberla inscrito en el Registro Público de la Propiedad, haciendo la precisión de que el justo título es considerado como la causa generadora de la posesión del accionante.

Referente a los requisitos y cargas probatorias se hicieron algunos cambios por lo que atañe a la posesión, atendiendo a la supresión del requisito de un justo título; cambiando la buena fe requerida y en su lugar exigir una posesión en

concepto de propietario, consumándose en 5 años tratándose de buena fe y de 10 años en tratándose de mala fe.

La posesión obtenida por la comisión de un delito, si es dable considerarla apta para prescribir, con la salvedad de que el plazo para su consumación se comenzará a computar a partir de que haya prescrito la persecución del delito.

En este último código se precisa que la demanda deberá ser entablada en contra del actual titular registral del inmueble, y en caso de obtener una sentencia favorable, una vez que cause estado ésta deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, la cual hará las veces de título.

Existieron cambios estructurales sobre los plazos exigidos para la consumación de una prescripción positiva de buena o mala fe respectivamente, reduciéndose drásticamente los plazos requeridos, realizando diversas precisiones sobre dicha institución jurídica, al hacer más clara la división y los requisitos entre el tipo de posesión ejercida sobre el bien, poniendo en contexto el papel fundamental del registro público de la propiedad y sus inscripciones que obran en el mismo.

## **2.4 COMPARACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA ENTRE LOS CÓDIGOS CIVILES ACTUALES DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EL ESTADO DE MÉXICO**

Interesante es realizar la comparación de los Códigos Civiles vigentes en la Ciudad de México y en el Estado de México, atendiendo a que son entidades limitantes entre sí; buscando constatar si en efecto, existen o no cambios radicales o fundamentales entre lo previsto por un cuerpo normativo y otro, lo cual es válido presumir, al existir un contexto social distinto entre dichas demarcaciones.

La Ciudad de México, antes Distrito Federal, es una de las 32 entidades que integran a los Estados Unidos Mexicanos, la cual es considerada la capital mexicana, y se encuentra ubicada en el Valle de México, se divide en 16 Alcaldías, siendo de las demarcaciones territoriales más pobladas del mundo.

El Estado de México, cuyo nombre correcto es Estado Libre y Soberano del Estado de México, se compone por 125 municipios, siendo su capital Toluca, tiene

una amplia frontera con la Ciudad de México, y de igual forma es una de las entidades que componen a la Federación, teniendo igualmente una densa población.

Para realizar un análisis comparativo de los Códigos Civiles de dichas entidades, enfocado a la usucapión, es necesario estudiar determinados preceptos en cada cuerpo de leyes que tienen estrecha relación con la figura en comento, para comprenderla debidamente, y con ello, verdaderamente evidenciar si existe diferencia entre dichas regulaciones, comenzando por lo previsto por el Código Civil para la Ciudad de México, el cual en sus artículos relacionados con la prescripción positiva establece lo siguiente:

Artículo 791. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Artículo 798. La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

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

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

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

Artículo 808. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

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

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

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

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

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

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

Artículo 1136. La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Artículo 1151. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

Artículo 1152. Los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

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

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

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.

La prescripción positiva es la adquisición de bienes en virtud de la posesión originaria del bien, ejercida de forma pacífica, pública, continua y en concepto de propietario, pudiendo obtener el derecho de posesión de buena o mala fe.

Para el caso de fundar la posesión alegando buena fe, el accionante debe contar con título suficiente que le dé derecho a poseer, debiendo ignorar sus vicios

en caso de existir, o haberla inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, entendiéndose por justo título, la causa generadora de dicha posesión, debiendo ejercerla por un plazo de 5 años.

Por lo que respecta a la posesión de mala fe, esta es considerada de dicha forma, atendiendo a que se obtuvo sin justo título, o con uno viciado cuyos motivos son conocidos por el adquirente, debiendo ejercer una posesión igualmente de forma pública, continua y en concepto de propietario por un plazo de 10 años.

Declarada la consumación de la prescripción en sentencia definitiva dictada por Juez competente, una vez que haya causado estado, deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, cuya inscripción hará las veces de título de propiedad.

Causa relevancia, lo dispuesto por el artículo 1155, en el que se establece que la posesión obtenida mediante la comisión de un delito, si se tomará en cuenta para ejercer acción de prescripción positiva, comenzándose a computar el plazo de 10 años al considerarse de mala fe, una vez prescrita la pena o el ejercicio de la acción penal en contra de quien cometió el ilícito.

Por lo tocante al Código Civil del Estado de México, éste se encuentra compuesto e integrado de forma distinta al de la Ciudad de México, ello en cuanto a forma y contenido, trayendo a colación lo establecido en el primero de éstos en su exposición de motivos, cuya parte conducente a la letra establece lo siguiente:

El Libro Quinto denominado De los Bienes al que se refieren los artículos 5.1 al 5.295, se compone de ocho títulos denominados: De las disposiciones generales; De la clasificación de los bienes; De la posesión; De la propiedad y los medios de adquirirla; De la Copropiedad; De las Servidumbres; Del usufructo; y del Uso y de la Habitación. En el capitulado de este libro se regulan las materias siguientes: Bienes inmuebles y muebles; bienes considerados según las personas a quienes pertenecen; bienes mostrencos; bienes vacantes; de los frutos de los bienes; dominio de las aguas; ocupación; derecho de accesión; usucapión; propiedad en condominio; servidumbres legales; servidumbres voluntarias; formas de adquirir las servidumbres voluntarias; de los derechos y obligaciones de los propietarios de predios entre en los que está constituida alguna servidumbre voluntaria; extinción de las servidumbres; usufructo en general; derechos del usufructuario; obligaciones del usufructuario; y extinción del usufructo.

Vista la composición de la parte conducente del Código Civil del Estado de México que tiene estrecha relación con la prescripción positiva, es necesario

analizar los preceptos indispensables para realizar la comparación referida, siendo oportuno citar los siguientes artículos:

Artículo 5.29.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo, los dos son poseedores. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Artículo 5.36.- La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del propietario del bien o derecho poseído.

Artículo 5.39.- El poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

Artículo 5.44.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.  
Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.  
Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

Artículo 5.45.- La buena fe se presume siempre, salvo prueba en contrario.

Artículo 5.59.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

Artículo 5.60.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios señalados en este Código.

Artículo 5.61.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 5.65.- El propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Artículo 5.127.- 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.  
Requisitos de la posesión para usucapir

Artículo 5.128.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

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

Artículo 5.129.- 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.

Artículo 5.130.- 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;  
III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo.

Artículo 5.131.- La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión.

Artículo 5.140.- La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 5.141. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

La usucapión en el Estado de México es el medio de adquirir el derecho real de propiedad de un bien mediante su posesión originaria, obtenida de forma pacífica, ejercitada de manera pública, en concepto de propietario y continuada, pudiendo ser de buena o mala fe.

Por lo que respecta a la buena fe, es atribuible al adquirente que entró en su posesión del bien mediante un justo título que le diera derecho para ello, desconociendo la existencia de algún vicio de su título; también se le da dicha atribución a la posesión inscrita ante el registro público de la propiedad.

La mala fe es atribuida al poseedor del bien que comenzó a ejercer dicho derecho sin fundarlo en un justo título, o con uno viciado y cuyas deficiencias son conocidas por el adquirente.

La acción en comento se deberá ejercitar contra el propietario que se encuentre inscrito como tal ante el Registro Público de dicha demarcación territorial, y en caso de ser procedente, se decretará la consumación de la usucapión en favor del accionante, ordenando que la sentencia definitiva aludida, una vez causando estado, sea inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Quien alegue buena fe, deberá ejercer una posesión obtenida de manera pacífica, pública, continua y en concepto de propietario, fundada en justo título, por un plazo de 5 años.

Si se deriva la acción en virtud de una posesión de mala fe, deberá ejercerse por un plazo de 10 años, la cual debió haber sido obtenida de manera pacífica, pública, continua y en concepto de propietario.

Cabe hacer hincapié en que la posesión obtenida mediante la comisión de un delito, no genera derechos para adquirir la propiedad mediante usucapión.

Resalta la diferencia radical entre legislación y legislación, como lo es que, en el Estado de México, de manera contundente se establece que la posesión obtenida mediante la comisión de un delito no genera derechos para usucapir un bien, a diferencia de la Ciudad de México, en cuya Entidad, dicha posesión si se toma en cuenta y comienza a computarse una vez prescrita la pena o la acción penal en contra del poseedor.

Igualmente existen diferencias significativas, respecto a que en la Ciudad de México en su Código Civil se contempla y regula a la prescripción positiva y negativa conjuntamente, caso contrario al Estado de México, en el cual se hace una división de la usucapión y la prescripción, figuras jurídicas diferenciadas una de otra; es decir, no divide a la prescripción en dos, sino que reserva dicho vocablo a lo referente a la pérdida de derechos, y nombra usucapión a la adquisición del dominio de un bien.

En su mayoría son coincidentes en hipótesis normativas ambos códigos, ya que en esencia prevén a la figura jurídica en estudio de manera muy similar, al establecer que la prescripción positiva o usucapión, es la manera de adquirir la propiedad de un bien por su posesión de manera originaria, la cual debe ser ejercida de manera pacífica, pública, continua y en concepto de propietario, pudiendo ser de buena o mala fe, estableciendo los mismos plazos, 5 y 10 años respectivamente.

Asimismo, de ser procedente dicha acción, la sentencia definitiva que haya causado estado, en la cual se decreta la consumación de la misma, deberá ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y la constancia en la que obre dicha anotación hará las veces de título de propiedad.

Se considera acertado lo establecido por el Código del Estado de México, respecto a no considerar la posesión obtenida mediante la comisión de un delito, a efecto de inhibir dichas prácticas sociales que dañan a diversos propietarios, saturan los tribunales y en algunos casos, logran obtener un resultado favorable a sus desleales intereses.

### **CAPÍTULO 3**

## **REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BIENES INMUEBLES DERIVADA DE UNA POSESIÓN DE BUENA FE EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

En el presente capítulo, se analiza la regulación jurídica concerniente a la usucapión, comenzando por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para comprender lo previsto sobre “propiedad”, al ser dicho derecho real, el perseguido al ejercitar la acción en comento.

Para una correcta comprensión de la usucapión, se realizó un análisis de lo previsto por el Código Civil para la Ciudad de México, citando y desarrollando los artículos conducentes y aplicables a dicha acción, concluyendo cuáles son los requisitos de procedibilidad e hipótesis normativas que pueden actualizarse, evidenciando la diferencia entre posesión de buena y mala fe.

Se refirió además, a la importancia del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, al ser dicho ente, el encargado de realizar la anotación de la sentencia definitiva que haya decretado la consumación de la usucapión de un bien.

Al comprender los requisitos de procedibilidad de la acción de usucapión, así como los elementos que rodean a dicha figura jurídica, se realizó el análisis de lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, respecto a la vía y preceptos aplicables a la misma; desarrollándose, el proceso que debe seguirse en un juicio donde se litigue el dominio de un bien, mediante el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva.

A efecto de complementar la comprensión de la usucapión, se analizaron algunos criterios jurisprudenciales emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuya materia fuera la incorporación y precisión de la normatividad inherente a dicha acción, concluyendo con ello, cuales son los requisitos totales para la procedencia de la misma.

### 3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La Revolución Mexicana fue un suceso que marcó la vida en México, pues gracias a ella, se obtuvieron grandes logros, entre ellos la Constitución Política Federal, la cual, fue un parteaguas en establecer las prerrogativas fundamentales que se tenían como ciudadano mexicano. El Derecho Constitucional, su estudio y análisis jurídico es muestra clara de la importancia en el marco de derecho que debe imperar en la nación; al respecto, el constituyente Juan de Dios Bojórques señaló en el congreso de Querétaro de 1917:

Debemos justificar esta gran revolución, debemos justificar el derramamiento de tanta sangre hermana, debemos demostrar que las promesas no fueron vanas, y para ello se necesita, antes que otra cosa, fomentar la agricultura, crear la pequeña propiedad, fundar colonias agrícolas.<sup>69</sup>

El constituyente buscaba que se le reconocieran a los ciudadanos diversos derechos y garantías constitucionales, pues habían sido ganados a través de la lucha social que imperó en dicho momento, movimiento que, según el autor Enrique González, gozaba de originalidad al ser una lucha popular en dicho siglo, reconociendo el Estado su papel fundamental de ejercer de manera firme el reconocimiento a sus gobernados de sus derechos fundamentales. Autor que refiere:

La revolución mexicana fue original, por ser la primera gran revolución social y popular del siglo XX. La revolución otorgó al Estado un papel decisivo como factor central de cambio social y le reconoció un papel distinto al que había tenido en otras épocas. La Constitución de 1917 selló un nuevo pacto social y proporcionó las bases históricas de un nuevo Estado. Por primera vez en la historia del mundo se instituían y reconocían los derechos sociales de los trabajadores, como un compromiso jurídico del nuevo orden social.<sup>70</sup>

Con la promulgación de la Constitución Federal de 1917, se sustentó un nuevo matiz jurídico social, en sus artículos 3º, 27º, 83º y 123º, se estatúan principios e

---

<sup>69</sup> Rouaix, Pastor, *Génesis de los artículos 27º y 123º de la Constitución Política de 1917*, México, INEHRM, 2010, p. 235.

<sup>70</sup> González, Enrique, *Análisis Ideológico de la Revolución Mexicana*, México, PRI, 1980, p. 90.

hipótesis normativas decisivas para un cambio social radical, evidenciando el reconocimiento a las prerrogativas que se debía garantizar a todo ciudadano, por el simple hecho de serlo.

El Artículo 3º facultaba al Estado para impartir la educación gratuita y laica a sus ciudadanos. Definía la democracia como un sistema de vida que buscaba fundarse en el constante mejoramiento económico, social y cultural del pueblo.

Por su parte, en su artículo 27º señala que la propiedad de tierras y aguas es originariamente de la Nación, la cual puede transmitir el dominio de estos recursos a los particulares, dando origen a la propiedad privada. La Nación podrá imponer modalidades a esta propiedad e incluso expropiarla en caso de utilidad pública, atendiendo a lo previsto en dicho precepto constitucional. El concepto de Propiedad Originaria, equivale sustancialmente a la idea de dominio originario estatal; es decir, el imperio que el Estado como persona jurídica ejerce sobre la parte física integrante de su territorio.

El artículo 123 reglamenta la organización social del trabajo y comprometía al Estado no sólo a atender al obrero, sino a buscar conciliación entre las otras dos partes del concepto tripartita; es decir, con el capital y trabajo.

Por su parte, el artículo 83º, preveía de manera no menos importante, la prohibición de la reelección presidencial, lo cual evitaba siguiera dirigiendo al ejecutivo una misma persona por diferentes sexenios.

Arnaldo Córdoba realiza un análisis y sostiene que nuestra Carta Magna es el pilar fundamental del Estado, resaltando la intención del constituyente de crear un pacto social de reconocimiento al trabajador, al garantizarle una vida digna, dejando atrás de forma contundente la explotación social que imperaba hasta en dichos momentos; autor que refiere lo siguiente:

Nuestra Carta Magna descansa en esta estructura jurídica, sin la cual no se entendería la integración y acción del Estado mexicano.<sup>71</sup>

El General y Constituyente de 1917, Heriberto Jara señaló: Todas las naciones libres, amantes del progreso, todas aquellas que sientan un verdadero deseo, un verdadero placer en el mejoramiento de las clases sociales, todos aquellos que tengan el deseo

---

<sup>71</sup> Córdoba, Arnaldo, *La ideología de la Revolución Mexicana, La Formación del nuevo régimen*, México, Era, 2000, p. 194.

verdadero de hacer una labor libertaria, de sacar al trabajador del medio en que vive, de ponerlo como hombre ante la sociedad y no como bestia de carga, recibirán con beneplácito y júbilo la Constitución Mexicana, una hurra universal recibirá ese sagrado libro de uno a otro confín del mundo.<sup>72</sup>

Cabe destacar que la Constitución Federal en efecto, es el pilar fundamental del Estado de Derecho, el cual debe garantizar el reconocimiento y respeto de los derechos fundamentales del gobernado, entre ellos, el reconocimiento al derecho de la propiedad privada, cuestión abordada por Isaac Katz, quien refiere:

Así, un Estado de Derecho puede definirse como aquel en el cual los derechos privados de propiedad están perfectamente definidos en el marco legal, garantizados por un poder judicial independiente e imparcial y el gobierno no puede violar la esfera privada. En resumen, un Estado de Derecho no es más que el imperio absoluto de la ley, aplicable por igual a todos, incluido el propio gobierno.<sup>73</sup>

Por lo que atañe al tema de estudio, el artículo 27 Constitucional, es importante atendiendo a que prevé la propiedad originaria, estableciendo lo referente al derecho de propiedad, señalando en todo momento que, es la Nación a través del Estado quien puede reconocerla, transmitirla y limitarla, y con ello constituir propiedad particular en favor de sus gobernados, precepto constitucional que, en sus párrafos primero, segundo y tercero, establece:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

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

---

<sup>72</sup> *Ibidem*, p. 239.

<sup>73</sup> Katz, Isaac, *La Constitución y el desarrollo económico*, México, Cal y Arena-ITAM, 1999, p. 2.

reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

...

La idea general del artículo es el establecimiento del régimen patrimonial de los bienes, ya sean tierras, aguas o bienes dentro del subsuelo, que se encuentran dentro del territorio nacional, y la clasificación de aquellos que pueden ser apropiados por los particulares y los que cuya propiedad se encuentra reservada al Estado.

El primer párrafo señala que el Estado tiene la facultad de transmitir la propiedad de tierras y aguas a los particulares y crear, de este modo, la propiedad privada.

El párrafo tercero establece que la nación tiene la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. Por tanto, este derecho debe considerarse limitado por su función social, pues la Constitución lo delimita en aras del interés colectivo y establece que, en caso de ser necesario, debe privilegiarse a la colectividad sobre el derecho de propiedad privada del individuo. Al respecto, el exministro José Ramón Cossío precisa:

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha interpretado que, si el derecho a la propiedad privada se encuentra delimitado por su función social, el concepto de utilidad pública por el que el Estado está facultado para expropiar tierras no debe limitarse únicamente a los casos en los que este se sustituye en el goce del bien expropiado, sino que también debe comprender necesidades económicas, sociales, sanitarias y estéticas; no es necesariamente el Estado el que debe satisfacer estas necesidades: también puede autorizarse que los particulares presten servicios públicos o realicen obras en beneficio de la sociedad.<sup>74</sup>

José Ramón Cossío, refiere que, si el Estado expropia una propiedad atendiendo a utilidad pública, deberá justificar el beneficio al interés social; resaltando que el Estado para cumplir con sus funciones sociales, puede apoyarse en los particulares quienes, a través de la prestación de servicios, den cumplimiento a dichas demandas sociales; asimismo el autor advierte que en los artículos 14 y 16

---

<sup>74</sup> Cossío, José, *La Constitución comentada*, México, Tirant Lo Blanch, 2018, p. 549.

se regula también el derecho de propiedad, preceptos que en su parte conducente refieren:

Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Artículo 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

De los anteriores preceptos constitucionales, se establece el reconocimiento a los ciudadanos mexicanos a su derecho de propiedad que ejercen sobre sus bienes, quienes no podrán ser molestados o privados de dicha prerrogativa, sin que medie una resolución emitida por una autoridad competente que funde y motive su determinación, la cual deberá ser pronunciada, seguido un debido proceso.

Cabe referir que el ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto, ya que es susceptible de admitir cambios en sus modalidades, basadas en el deber que tiene el Estado de garantizar el bienestar social a todos los gobernados, principio que es contundente en establecer que el dominio del territorio mexicano pertenece originalmente a la Nación, de lo cual el autor Pastor Rouaix refiere lo siguiente:

La capacidad para adquirir bienes raíces se funda en principios de derecho público y de derecho civil. Es decir; como lo advirtió en el Congreso Constituyente de 1917, el Diputado Agustín Garza González El texto del artículo 27º no contempla a la propiedad privada como un derecho fundamental, sino más bien como una garantía institucional, es decir, como una institución que deberá prever el legislador, respetando los rasgos que la definen según la costumbre y la teoría que sean aplicables.<sup>75</sup>

En síntesis, la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

El dominio de la nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por

---

<sup>75</sup> Rouaix, Pastor, *Op. Cit.*, p. 279.

sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas no podrán realizarse sino mediante concesiones otorgadas por el Poder Ejecutivo Federal.

### 3.2 CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El Código Civil para la Ciudad de México, es el cuerpo de leyes que contiene la normatividad que regula en dicha demarcación territorial a la sociedad en particular; es decir, prevé las hipótesis normativas en las que las personas en su carácter privado se encuadran, y las acciones idóneas para dirimir los conflictos de intereses suscitados entre éstas.

Al realizar el análisis de la evolución histórica de la prescripción positiva en los códigos civiles federales, se hizo manifestación respecto del movimiento codificador suscitado en México posterior a su Independencia, de lo cual sintetiza la autora María del Refugio, lo siguiente:

La codificación civil en México es un fenómeno, que da inicio en el siglo XIX, mediante el cual se da la creación y expedición de cuerpos legales que contienen un conjunto ordenado y sistematizado de normas jurídicas para regular el derecho civil mexicano.<sup>76</sup>

Para comprender el nacimiento del Código Civil que reguló a la Ciudad de México, antes Distrito Federal, es necesario acudir de nueva cuenta a la legislación civil en México, concretamente a la promulgación del código del año de 1928, el cual fue denominado Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Ello atendiendo a que la Revolución planteó la necesidad de una reforma íntegra de dicho Código Civil, para hacer un ordenamiento más acorde con los principios rectores que buscaba construir el Estado Mexicano; lo cual se confirma al citar lo sostenido por el entonces Presidente Venustiano Carranza, quien después de promulgar la Constitución de 1917, señaló que el nuevo Estado debía crear un

---

<sup>76</sup> González, María, *Notas para el estudio de la codificación civil en México (1821–1928)*, México, IJ-UNAM, 1986, p. 23.

nuevo Código Civil para regular y garantizar los derechos reconocidos y tutelados, logrados por la victoria en dicha revolución social, mismo que manifestó:

Es un deber ineludible de la Revolución, pues en tanto que la organización de la familia, el concepto de la propiedad y la reglamentación fácil y expedita de las transacciones diarias no se armonicen con las exigencias de la vida moderna, el antiguo régimen vencido en los campos de batalla seguirá gobernando nuestra sociedad.<sup>77</sup>

La Norma Fundamental de 1917, hizo necesaria la modificación del Código Civil de 1884, puesto que se necesitaba se acoplara al reconocimiento de diversos derechos fundamentales en favor de los gobernados. A consecuencia de ello, el presidente Plutarco Elías Calles promulgó el Código Civil de 1928; con la inspiración revolucionaria referida, los creadores de dicho ordenamiento tuvieron el propósito de realizar un código privado social, con la intención de subordinar los derechos individuales ante los derechos sociales, y con ello tutelar garantías como la propiedad.

Al analizar los cambios realizados al código civil de 1884, es notable que el del año de 1928 intenta armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el primero de éstos. Es de recordarse que se encarga dicha modificación a una nueva comisión compuesta por diversos jurisconsultos, mismos que presentaron el proyecto en 1928 del ya mencionado Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual contenía diversos preceptos relacionados con la propiedad; tema analizado por la autora María González, y la cual señala:

El artículo 840 declara ilícito el ejercicio del derecho de propiedad, cuando ese ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero sin utilidad para el propietario. El artículo 1910 conforme al cual aquel que obre ilícitamente o contra las buenas costumbres y cause daño a otro, está obligado a repararlo siendo a su cargo la prueba de que la víctima obró con culpa o negligencia inexcusables. En fin, el artículo 2453 que impone al propietario de un predio rústico la obligación de cultivarlo y si no lo hace así, la de darlo en arrendamiento o en aparcería.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> González, María, *Panorama del derecho civil mexicano*, México, Mc Graw Hill, 1999, p. 45.

<sup>78</sup> *Ibidem*, p. 56.

Ahora bien, es importante destacar que en materia de derechos reales, de sucesiones y de obligaciones, el Código del año de 1928 introdujo importantes innovaciones en el Derecho Mexicano, pues contempló y reguló de una forma mayormente acoplada a la necesidad social que imperaba en dicho momento tales materias; sin que pase desapercibido que la entrada en vigor de éste, la cual no se da sino hasta el año de 1932, debido a la oposición de grupos conservadores y a la falta de la terminación de un Código de Procedimientos Civiles.

El proyecto de código presentado por la comisión redactora, según diversos autores que estudian dicho movimiento, refieren que éste tiene como influencias al de 1884 y a los códigos suizo, español, alemán, francés, ruso, chileno, argentino, brasileño, guatemalteco y uruguayo.

Es importante hacer hincapié en que dicho código ha servido como fuente para muchos de los demás Estados que conforman la nación mexicana, aunque éstos en pleno uso de su autonomía para legislar sobre esta materia, han realizado diversas modificaciones a las múltiples disposiciones contempladas en éste.

En el año 2000 la Asamblea Legislativa del entonces Distrito Federal, expide un decreto que deroga, reforma y adiciona disposiciones al Código Civil del año 1928, con el cual se da la separación de dicho cuerpo de leyes; que anteriormente se aplicaba para el entonces Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal. Asimismo, el Congreso de la Unión decidió, a su vez, dejar la subsistencia del Código de 1928 para la materia federal, dándose de esta forma el nacimiento formal del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, tema abordado por María Bustos quien precisa:

Anteriormente el Congreso de la Unión era aquel que creaba las leyes del Distrito Federal en todas sus materias. Sin embargo, a partir de 1986 comienzan a darse una serie de reformas que cambian el régimen político del Distrito Federal. Las más importantes para el tema, tienen lugar en 1994 y 1996. En 1986 se crea la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, con facultades muy acotadas. En 1994 se reconoce al Distrito Federal como una entidad federativa y se amplían las facultades de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal – ARDF, que ahora se pasa a llamar Asamblea Legislativa del Distrito Federal. En 1996 quedan establecidas en la Constitución las facultades de la ARDF, entre estas se encontraba la civil.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Bustos, María, *Diccionario de derecho civil*, México, Oxford University Press, 2017, p. 126.

Comprendido el nacimiento del Código Civil para el entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, es conducente realizar el análisis del contenido de dicho cuerpo de leyes por lo tocante al tema de estudio, siendo importante destacar que en la comparación realizada entre los Códigos Civiles de la Ciudad de México y el Estado de México, se precisó lo regulado por el primero de los referidos, por lo que al ser innecesario un nuevo análisis, se considera acertado únicamente referir que en los artículos 1165, 1166 y 1167 de dicho cuerpo normativo se establece lo referente a la suspensión en el cómputo del plazo para que opere la prescripción positiva, así como los casos en los cuales no puede comenzarse a computar dicho tiempo.

Asimismo, en sus artículos 1168 a 1175, prevé lo referente a las hipótesis que ocasionan se suspenda o interrumpa el cómputo para que opere la prescripción adquisitiva, así como la regulación a diversas causalidades que pueden suscitarse en diversos casos en concreto.

Por último, el código citado en sus artículos 1176 a 1180 prevé lo referente a la forma de computarse el plazo requerido para que opere la usucapión en favor del accionante.

Atendiendo a lo previsto por el Código Civil en los preceptos antes precisados, así como lo ya concluido en puntos anteriores, se considera acertado señalar que para la prescripción positiva de bienes inmuebles derivada de una posesión de buena fe, es necesario que el accionante ejercite demanda contra el titular registral en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, acreditando la existencia de un justo título, siendo éste, la causa generadora de su posesión, debiendo ejercerla por cinco años de manera pacífica, pública, continua y en concepto de propietario.

De ser procedente dicha acción, una vez que cause estado la resolución definitiva que determine la consumación de la usucapión en favor del adquirente del dominio del bien, el órgano jurisdiccional ordenará su inscripción ante el Registro Público en el Folio Real perteneciente a éste, precisando que la constancia que contenga la inscripción de dicha sentencia hará las veces de título de propiedad.

### 3.3 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

Es importante conocer a la prescripción positiva en su parte sustantiva; sin embargo, es común perder de vista un aspecto sumamente importante, como lo es el proceso idóneo a seguir para ejercitar una acción de usucapión, debiendo para ello, recurrir al Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México, que como su nombre lo indica, contiene los artículos que dirigen un proceso dependiendo el tipo de juicio a entablar; mismos que a través del tiempo se han ido perfeccionando y con ello han logrado pulir defectos, ocasionando que el actor pueda elegir la vía adecuada para entablar su acción según su conflicto de intereses.

En el caso de la prescripción positiva, la vía adecuada es la ordinaria civil, misma que es ejercitada con mayor frecuencia en la mayoría de los procesos en general, y por lo cual es sumamente estudiada en la doctrina.

Para analizar el código procesal referido, es necesario recurrir de nueva cuenta al movimiento codificador civil en México, puesto que de éste surgieron distintos compendios de normas civiles, mismos que necesitaban de otro cuerpo normativo que estableciera los preceptos que rigieran el proceso, trayendo a colación lo señalado por el autor Jesús Reyes, quien refiere que el primer ordenamiento procesal aplicable en México fue la Ley de Procedimientos de 4 de Mayo de 1857, aportando sobre dicho tema lo siguiente:

El primer ordenamiento de procedimientos civiles fue la Ley de procedimientos de 4 de mayo de 1857, expedida por el presidente Comonfort. A pesar de tener 181 artículos no es un verdadero código. Tiene disposiciones propias de una ley orgánica de tribunales, normas de derecho procesal civil y algunas disposiciones de la materia procesal penal, está fundamentada en el Derecho Procesal español. Se expidió el código de procedimientos civiles el 9 de diciembre de 1871, ordenamiento que ya puede considerarse como un código completo.<sup>80</sup>

Es preciso recordar que el Código Civil de 1928 encontró en vigor en 1932, acelerando la necesidad de expedir el Código de Procedimientos Civiles. El autor José Becerra, señala que el 31 de diciembre de 1942 se expidió la actual legislación

---

<sup>80</sup> Reyes, Jesús, *Teoría del Estado. Obras completas*, México, FCE, 2002, t. II, p. 78.

federal de procedimientos civiles, entrando en vigor el 27 de marzo de 1943, ello atendiendo a que el autor citado, refiere:

Diez años después de haber sido promulgado el Código Civil del Distrito Federal, se concretó y creó el Código de Procedimientos Civiles el 31 de diciembre de 1942. El proyecto fue elaborado por el jurista Adolfo Maldonado. Con un total de 542 artículos el Código fue uno de los documentos jurídicos más completos y actuales de su tiempo. Representó un gran adelanto.<sup>81</sup>

El papel del Código de Procedimientos Civiles es de igual importancia al código sustantivo, pues en el primero de éstos, se establece la forma adecuada de ejercitar determinada acción establecida en el segundo de los referidos, por lo que no debe restársele importancia, considerando oportuno citar lo señalado por el autor Ignacio Medina quien refirió lo siguiente:

Y gracias a los hombres preocupados de alguna forma se interesaron por formas un código de procedimientos civiles que es de gran importancia como antecedentes de los hoy 33 existentes, ya que gracias a su estructuración y visión de los derechos civiles estamos hoy gozando de plenitud de derecho civil.<sup>82</sup>

Por lo que respecta al actual Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, según diversos autores, fue redactado por una comisión de tres personas tomando como base distintos cuerpos normativos, realizándolo de la siguiente manera:

Este Código fue elaborado por una comisión integrada por Gabriel García Rojas, José Castillo Larrañaga y Rafael Gual Vidal, con base en los precedentes Códigos de Procedimientos Civiles del Distrito Federal de 1872, 1880 y 1884, así como en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla de 1880 (conocido como Código Béistegui, en alusión al autor del proyecto respectivo); códigos que, a su vez, recibieron la influencia determinante de las Leyes de Enjuiciamiento Civil españolas de 1855 y 1881.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Becerra, José, *El proceso civil en México*, México, Porrúa, 1980, p. 45.

<sup>82</sup> Medina, Ignacio, *47 Años del Código de Procedimientos Civiles del D.F.*, México, IJ-UNAM, 1980, p. 78.

<sup>83</sup> Alcalá-Zamora, Niceto, *Examen crítico del Código de Procedimientos Civiles de Chihuahua*, México, Universidad de Chihuahua, 1959, p. 3.

Respecto al contenido aplicable a la prescripción positiva de bienes inmuebles en el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, se comienza por señalar que por regla general, los hechos deben ser expresados en los escritos de demanda en cumplimiento a lo previsto por el artículo 255, fracción V; de contestación a la demanda atendiendo al diverso artículo 260 fracción III; y en su caso, en los escritos de reconvención atendiendo a lo dispuesto por el artículo 260 fracción VI y en su caso de contestación a la reconvención, según lo dispuesto por el artículo 272.

Los hechos en que se funde la demanda entablada en contra del titular registral del inmueble a usucapir, se deben numerar y narrar sucintamente, con claridad y precisión. Deben relatarse en forma numerada, comprendiendo un solo hecho con la finalidad de que el demandado, al contestar pueda referirse en forma individualizada a cada uno de éstos, así como para que el propio actor, al ofrecer los medios de prueba que estime conducentes, pueda relacionarlos de manera precisa con cada uno de los hechos a probar, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 291 del código en estudio.

Al narrar los hechos en su demanda el actor, debe precisar los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, y si los tiene o no a su disposición; que en el caso que nos ocupa, al ser necesaria la existencia de un justo título, éste deberá ser exhibido en el escrito inicial de demanda. También se debe proporcionar, los nombres de los testigos que hayan presenciado su posesión o alguno de los hechos en que funde sus pretensiones.

Cuando el actor en su demanda no precise dichos documentos o el nombre de sus testigos, no se le deberán admitir como pruebas en atención a lo dispuesto por el artículo 298, salvo que los documentos sean de fecha posterior a la presentación de la demanda; o pudiendo ser de fecha anterior pero respecto de los cuales la parte actora asevere, bajo protesta de decir verdad, no haber tenido conocimiento de su existencia; y por último aquellos que no haya sido posible obtener con anterioridad, por causas no imputables a la parte interesada, y siempre que se haya realizado en el escrito inicial de demanda la precisión del archivo o

lugar donde se encuentren los originales; ello de conformidad con lo previsto en los artículos 97 y 98 del código procesal referido.

Cabe destacar que la parte actora deberá acompañar a su demanda todos los documentos que tenga a su disposición de conformidad con lo previsto por el artículo 95, con las salvedades antes mencionadas. Por su parte, el demandado al contestar la demanda, deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor atendiendo a lo previsto por el diverso artículo 260, fracción III, confesándolos o negándolos, o bien expresando los que ignore por no ser propios.

El silencio y las evasivas del demandado ocasionan que se tengan por confesados fictamente los hechos sobre los que no suscite controversia o expresamente lo confiese, ello atendiendo a lo señalado en el artículo 266. Esta confesión ficta no opera cuando se trata de conflictos que afecten las relaciones familiares o el estado civil de las personas, así como en los casos en que el emplazamiento se haya realizado por medio de edictos.

En estas hipótesis, el silencio o las evasivas producen una negación ficta de los hechos no discutidos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 271, párrafo final; para la prescripción positiva al tratarse de una acción real, opera la confesión ficta, a menos que el demandado haya sido emplazado mediante edictos.

Al contestar los hechos aducidos por el actor en la demanda o al narrar nuevos, el demandado deberá precisar los documentos públicos o privados que tengan relación con cada uno de éstos, y si los tiene o no a su disposición; y deberá proporcionar los nombres y apellidos de los testigos que los hayan presenciado.

Los efectos de la omisión de indicar los documentos o los testigos en la contestación de demanda, son los mismos que se señalaron en relación con el escrito inicial. Los documentos, además, deben acompañarse al escrito de contestación a la demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 95, fracción III, con las salvedades ya precisadas anteriormente.

Se faculta al juez que conozca de la demanda para prevenir al actor, cuando aquélla sea oscura o irregular, a fin de que la aclare, corrija o complete dentro del plazo de cinco días, conforme a las reglas contenidas en los artículos 95 y 255.

Una vez realizada la aclaración o corrección, el juez debe admitir la demanda; en caso contrario, deberá desecharla. En el mismo auto que ordena la prevención, el juez debe señalar en concreto los defectos de la demanda de conformidad con lo previsto por el artículo 257.

Estas aclaraciones o ampliaciones se pueden referir a los hechos expresados en la demanda por el actor. Dicha facultad del juez sólo está prevista en relación con la demanda y no así para la contestación de aquélla, lo cual se considera que constituye una clara violación al principio de la igualdad de las partes en el proceso, puesto que se considera que se beneficia a una de éstas causando un desequilibrio procesal.

Los incidentes se tramitan con el escrito de demanda incidental, en la cual el actor incidentista debe narrar los hechos en que funde su incidencia y, en su caso, ofrecer las pruebas que acrediten aquéllos; en la contestación, la parte contraria, deberá referirse a los hechos aducidos por el demandante y, en su caso, ofrecer sus pruebas. Si no se ofrecen pruebas, el juez deberá resolver el incidente y dictar una sentencia interlocutoria. Si las partes si las ofrecen y el juez las admite, éste deberá señalar fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos, después de la cual dictará la sentencia interlocutoria atendiendo a lo previsto por el artículo 88 de dicho ordenamiento legal.

Cabe referir que el proceso ordinario civil, se inicia con la fijación de la litis; es decir, con la contestación a la demanda o en su caso la reconvenición, señalándose fecha de audiencia previa de conciliación y excepciones procesales en términos de lo previsto por el artículo 272-A, en la cual, se conmina a las partes a solucionar su conflicto de intereses mediante propuestas o alternativas para conciliar, y en caso de no ser posible dicha negociación, se analizarán las excepciones procesales en caso de que se haya opuesto alguna.

Resueltas las excepciones procesales y para el caso de ser infundadas o no se hayan opuesto, se abrirá plazo de ofrecimiento de pruebas de diez días comunes a las partes, computándose a partir del día siguiente en que haya surtido efectos para todos los contendientes el auto que decreta dicha apertura probatoria, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 277 y 290.

Concluido el plazo de ofrecimiento de pruebas, el Juez dictará auto admisorio, ordenando su preparación y señalando fecha de audiencia de desahogo de las mismas, alegatos y citación a sentencia, en la cual desahogadas que fueran las probanzas admitidas a las partes en cumplimiento a lo establecido en el artículo 298, se les dará uso de la voz a efecto de que aleguen lo que a su derecho convenga; concluida dicha fase procesal, se citará a sentencia definitiva.

Es preciso señalar que contra la sentencia que resuelva el asunto de fondo, procederá el recurso de apelación de tramitación inmediata en ambos efectos, conociendo de dicho medio de impugnación el superior jerárquico, siendo una sala integrante del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, compuesta por tres magistrados, conforme a lo dispuesto por el artículo 692 Bis fracción VII.

Dictada la resolución por los magistrados, éstos podrán modificar, revocar o confirmar la sentencia de primera instancia, existiendo la posibilidad para las partes de entablar Juicio de Amparo directo, dentro de los 15 días posteriores en que surtió efectos la sentencia de segunda instancia que constituya el acto reclamado. De dicho juicio conocerá un Tribunal Colegiado de Circuito, mismo que analizará los conceptos de violación esgrimidos por el quejoso, para dirimir la litis constitucional en dicho litigio, pudiendo amparar o negar el mismo al promovente.

De lo anterior, se obtienen las reglas generales para la interposición de una acción de usucapión en la vía ordinaria civil, misma que deberá ser intentada en contra del titular registral del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México.

### **3.4 LEY REGISTRAL**

El Estado por obligación, debe tener un registro de los predios sobre los que sus gobernados tienen la propiedad privada, a fin de mantener un control y brindar de seguridad jurídica a los contratantes que acuden a consultar los registros que obran en éste, con la finalidad de cumplir entre otros, con el principio de publicidad y certeza registral.

Los registros inmobiliarios de las diversas entidades son entes complejos, atendiendo a su enorme tarea social, debiendo incorporar para cumplirla, desarrollos tecnológicos que facilitan llevar un buen registro y control de los bienes y actos jurídicos inscritos ante éstos; siendo importante remitirnos a la antigüedad, ante la incógnita que surge de preguntarnos cómo se sabía quién era propietario de determinado bien en dicha época, de lo cual en la doctrina se refiere lo siguiente:

En las sociedades prehispánicas, el régimen de la tenencia de la tierra en el derecho azteca tuvo un carácter público. La tarea primordial del tlacuilo era dejar constancia de todo tipo de acontecimiento por medio de signos ideográficos y pinturas.<sup>84</sup>

Durante la etapa de colonización, el oficio de escribano era específico de los españoles peninsulares. La función del fedatario era asentar por escrito la fundación de las ciudades, la creación de instituciones y los asuntos tratados en los cabildos.

En el México actual, el Registro Público de la Propiedad surge con una finalidad administrativa, ante la clandestinidad y falta de certeza jurídica en la traslación inmobiliaria y tenencia de bienes. Puesto que, al no existir una publicidad efectiva sobre el propietario actual de cada bien, existía una enorme ambigüedad en la certeza jurídica del propietario ante la defensa de su derecho, trayendo a colación lo referido en la doctrina:

El registro surgió como un medio de seguridad en el tráfico jurídico y esa finalidad la logra mediante la atribución de efectos a los asientos registrales relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.<sup>85</sup>

El 30 de septiembre de 2010 se presentó ante el Pleno de la Asamblea Legislativa del entonces Distrito Federal, la Iniciativa del Proyecto de Decreto por el que se expide la Ley Registral para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, en cuya exposición de motivos se expresa:

De la exhaustiva revisión efectuada de los dispositivos legales que regulan la tarea registral, se concluyó la necesidad de realizar diversas reformas al Código Civil para el

---

<sup>84</sup> Kuntz, Sandra (Coord.), *Historia general de México*, México, COLMEX, 1978, t. I, p. 234.

<sup>85</sup> Kuntz, Sandra (Coord.), *La vida cotidiana en México: Época Colonial*, México, COLMEX, 2010, p. 123.

Distrito Federal, así como la creación de una Ley Registral, en consecuencia, adecuar diversas disposiciones de la Ley de Notariado para el Distrito Federal con el ánimo de que los usuarios del servicio tengan una respuesta pronta a las solicitudes que día a día se formulan a la institución registral y que los lineamientos generales en la materia, permitan la ágil consulta y conocimiento de las disposiciones que regulan la función registral. Asimismo, se propone contar con un ordenamiento de vanguardia, acorde con la calidad y profesionalismo del servicio registral al que la Ciudad de México aspira, y a la altura además de los prestados en otras ciudades del Mundo.<sup>86</sup>

De la anterior exposición de motivos citada, se desprende que además de la Iniciativa de Ley Registral para el entonces Distrito Federal, se presentaron las Iniciativas para reformar el Código Civil para dicha entidad, reformar y adicionar diversos artículos de la Ley del Notariado; y expedir la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para dicha demarcación territorial.

El 21 de enero de 2011, se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, la Ley Registral para la hoy Ciudad de México, que tiene por objeto establecer las disposiciones legales que regulan el proceso registral del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para dicha entidad, y en cuyo texto se precisan sus objetivos; sobre lo cual, el autor Francisco Visoso precisa:

El artículo 2º del ordenamiento legal citado establece que el registro público de la propiedad: Es la Institución a través de la cual el Gobierno del Distrito Federal, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.<sup>87</sup>

Por otra parte, el 13 de septiembre de 2011, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento de la Ley Registral y del Registro Público de la Propiedad del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Las inscripciones que obran ante el Registro Público de la de la Ciudad de México, juegan un papel importante para la prescripción positiva, ya que en términos de lo establecido por el artículo 1156 del Código Civil para la Ciudad de México, la

---

<sup>86</sup> Gaceta Parlamentaria de la ALDF, *Iniciativa con proyecto de decreto que reforma el Código Civil para el Distrito Federal*, México, Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2010, p. 481.

<sup>87</sup> Visoso, Francisco, *Derecho registral: principio de publicidad*, México, Porrúa, 2018, p. 45.

demanda de usucapión deberá ser dirigida en contra de quien aparezca como titular registral ante dicho registro.

Asimismo, resulta importante la regulación de la Ley Registral para la Ciudad de México, atendiendo a que en caso de ser procedente la acción de usucapión ejercitada por el actor, se dictará sentencia en la que se haya reconocido que la prescripción positiva se consumó y se adquiere el dominio del bien por el usucapiente, la cual una vez causando estado, deberá ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, misma que hará las veces de título, ello en cumplimiento a lo establecido por el artículo 1157 del Código Civil para la Ciudad de México.

Los preceptos aplicables a la usucapión en la Ley Registral, referentes a la inscripción de la sentencia que haya causado estado ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, son:

Artículo 1.- Esta Ley es de orden e interés público y tiene por objeto establecer las disposiciones legales que regulan el proceso registral del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para la Ciudad de México.

Artículo 12- La función registral se prestará con base en los principios registrales contenidos en esta Ley y el Código, los cuales se enuncian a continuación de manera enunciativa más no limitativa:

I.- Publicidad: Es el principio y función básica del Registro que consiste en revelar la situación jurídica de los bienes y derechos registrados, a través de sus respectivos asientos y mediante la expedición de certificaciones y copias de dichos asientos, permitiendo conocer las constancias registrales.

II.- Inscripción: Es el principio por el cual el registro ésta obligado a asentar los actos que determine la Ley, y que sólo por ésta circunstancia, surten efectos frente a terceros.

III.- Especialidad o determinación: Principio en virtud del cual, el registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares.

IV.- Consentimiento: Consiste en la necesidad de la expresión de la voluntad acreditada fehacientemente de quien aparece inscrito como titular registral de un asiento, a efecto de que se modifique o cancele la inscripción que le beneficia.

V.- Tracto Sucesivo: Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral.

VI.- Rogación: Es un principio que implica que el Registrador no puede actuar de oficio sino a petición o instancia de parte interesada.

VII.- Prioridad o prelación: Principio que implica que la preferencia entre derechos sobre una finca se determine por el número de entrada que otorgue el Registro, que se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la ventanilla, lo que determinará la preferencia y el rango, con independencia de la fecha de otorgamiento del documento.

VIII.- Legalidad: Es la función atribuida al Registrador para examinar los documentos que se presenten para su inscripción y determinar si los mismos son susceptibles de inscribirse; y en caso afirmativo, llevar a cabo la inscripción solicitada, o en su defecto suspender el trámite si contienen defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sean insubsanables.

IX.- Legitimación: Principio en cuya virtud, prevalece lo inscrito mientras no se pruebe su inexactitud; y

X.- Fe Pública Registral: Por el principio de fe pública registral se presume, salvo prueba en contrario, que el derecho inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma expresada en la inscripción o anotación respectiva.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.

De lo anterior tenemos, que la ley registral es de orden público e interés social, tiene como objeto establecer las disposiciones legales que regulan el proceso registral del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil de dicha entidad.

La función registral tiene entre sus principios registrales el de publicidad, inscripción, especialidad o determinación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad o prelación, legalidad, legitimación y fe pública registral.

De igual forma, dicha legislación contiene preceptos relacionados con el tema de estudio, como los siguientes:

Artículo 13.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos, por lo tanto no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante o de titulares anteriores en virtud de título no inscrito aun siendo válido o por causas que no resulten claramente del mismo Registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará al último adquirente cuya adquisición se haya efectuado en violación a disposiciones prohibitivas o de orden público. En cuanto a adquirentes a título gratuito, gozarán de la misma protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

La buena fe se presume siempre; quien alegue lo contrario tiene la carga de la prueba.

Artículo 14.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria de dominio del inmueble o derechos reales sobre el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En el caso de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el que se afecten bienes, derechos reales sobre los mismos o sus frutos, tal afectación quedará sin efecto, una vez que conste manifestación auténtica del Registro Público, que indique que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dictó la ejecución, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como titular en el Registro Público.

Todo lo inscrito o anotado goza de la presunción de autenticidad, veracidad, legalidad y exactitud.

En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán en términos del Código y de la presente Ley.

Artículo 26.- En términos del Código, el Registro Público deberá operar con un sistema informático integral, mediante el cual se realice la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación y transmisión de la información contenida en el acervo registral.

Artículo 47.- El registrador no calificará la legalidad de la sentencia, orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si concurren circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, dará cuenta de esta situación a la autoridad ordenadora.

Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandamiento, se procederá conforme a lo ordenado tomándose razón en el asiento correspondiente.

Cuando habiéndose prevenido a la autoridad ordenadora, ésta no reitere expresamente su requerimiento en el plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación correspondiente, se dará por concluido el procedimiento y se publicará esa determinación en el Boletín.

En los supuestos anteriores no habrá responsabilidad para el registrador.

Las inscripciones en la Ciudad de México en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, presumiéndose que el

derecho registrado existe y pertenece a su titular, mismo que se considera igualmente tiene la posesión del bien. Todo lo inscrito o anotado goza de presunción de autenticidad, veracidad, legalidad y exactitud, haciendo énfasis en que en tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento, éste produce todos sus efectos legales.

El registrador no calificará la legalidad de la sentencia que decrete un asiento, tal es el caso de la que haya causado estado y declare la consumación de la prescripción positiva, la cual deberá ser inscrita en el folio real que pertenezca a la finca, sin que el registrador califique la legalidad del litigio o resolución dictada en éste.

### **3.5 ANÁLISIS DE TESIS JURISPRUDENCIALES RELACIONADAS CON LA USUCAPIÓN, EMITIDAS POR LOS TRIBUNALES DEL PODER JUDICIAL FEDERAL.**

Como es bien sabido, de entre las fuentes del derecho en el sistema jurídico mexicano, se encuentra la Jurisprudencia, como interpretación directa a la normatividad aplicable a cada caso concreto, misma que debe ser respetada y aplicada como si se tratara de una Ley, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 94 párrafo décimo de la Constitución Federal, la Ley fijará los términos en que será obligatoria, así como los requisitos para su interrupción, mismo que a la letra establece:

Artículo 94:

...

La ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los Tribunales del Poder Judicial de la Federación y los Plenos de Circuito sobre la interpretación de la Constitución y normas generales, así como los requisitos para su interrupción y sustitución.

...

La jurisprudencia es conceptuada de la siguiente manera:

Es el conjunto de reglas o normas que la autoridad jurisdiccional que cuenta con atribuciones al respecto, deriva de la interpretación de determinadas prevenciones del

derecho positivo, que precisan el contenido que debe atribuirse y el alcance que deber darse a éstas, y que, al ser reiteradas cierto número de veces en sentido uniforme, no contrariado, son obligatorias para quien deba decidir casos concretos regidos por aquellas prevenciones.<sup>88</sup>

Cabe recordar, que la jurisprudencia en el sistema jurídico mexicano, requieren de cinco criterios en el mismo sentido para que ésta sea obligatoria.

Ahora bien, en los artículos 215, 216, 217 y 228 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece lo relativo a la jurisprudencia, misma que es obligatoria, al tratarse de interpretaciones directas a la normatividad positiva que rige al Estado Mexicano, mismos que a la letra instituye:

Artículo 215. La jurisprudencia se establece por reiteración de criterios, por contradicción de tesis y por sustitución.

Artículo 216. La jurisprudencia por reiteración se establece por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, o por los tribunales colegiados de circuito.

La jurisprudencia por contradicción se establece por el pleno o las salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y por los Plenos de Circuito.

Artículo 217. La jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, es obligatoria para éstas tratándose de la que decreta el pleno, y además para los Plenos de Circuito, los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de los Estados y del Distrito Federal, y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales.

La jurisprudencia que establezcan los Plenos de Circuito es obligatoria para los tribunales colegiados y unitarios de circuito, los juzgados de distrito, tribunales militares y judiciales del orden común de las entidades federativas y tribunales administrativos y del trabajo, locales o federales que se ubiquen dentro del circuito correspondiente.

La jurisprudencia que establezcan los tribunales colegiados de circuito es obligatoria para los órganos mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los Plenos de Circuito y de los demás tribunales colegiados de circuito.

La jurisprudencia en ningún caso tendrá efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Artículo 228. La jurisprudencia se interrumpe y deja de tener carácter obligatorio cuando se pronuncie sentencia en contrario. En estos casos, en la ejecutoria respectiva deberán expresarse las razones en que se apoye la interrupción, las que se referirán a las consideraciones que se tuvieron para establecer la jurisprudencia relativa.

---

<sup>88</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Manual del Juicio de Amparo*, México, Themis, 2007, p. 175.

Del análisis integral de los artículos antes transcritos, obtenemos que la jurisprudencia por reiteración de criterios, se establece por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en pleno o en salas, o por los Tribunales Colegiados de Circuito, la cual es obligatoria para los Juzgados de Distrito y Tribunales judiciales del orden común de los Estados y de la Ciudad de México; se interrumpe y deja de tener el carácter obligatorio cuando se pronuncie sentencia en contrario, y en cuya ejecutoria deberán expresarse las razones en que apoye la interrupción, las cuales se referirán a las consideraciones que se tuvieron para establecer la jurisprudencia relativa.

Aunado a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 177, 178 y 179 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, se establece que la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito, se regirá por las disposiciones de la Ley de Amparo, mismos que a la letra señalan:

Artículo 177. La jurisprudencia que deban establecer la Suprema Corte de Justicia funcionando en Pleno, las Salas de la misma y los tribunales colegiados de circuito en las ejecutorias que pronuncien en los asuntos de su competencia distintos del juicio de amparo, se regirán por las disposiciones de la Ley de Amparo, salvo en los casos en que la ley de la materia contuviera disposición expresa en otro sentido.

Artículo 178. La Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis, será el órgano competente para compilar, sistematizar y publicar las tesis y jurisprudencias emitidas por los órganos del Poder Judicial de la Federación. Su titular deberá satisfacer los requisitos exigidos para ser secretario general de acuerdos y tendrá el personal subalterno que fije el presupuesto.

Artículo 179. En términos de la fracción XIX del artículo 11 de esta ley, la Suprema Corte de Justicia, cuidará que las publicaciones del Semanario Judicial de la Federación se realicen con oportunidad y llevará a cabo todas aquellas tareas que fueren necesarias para la adecuada distribución y difusión de las tesis y jurisprudencias que hubieren emitido los órganos competentes del Poder Judicial de la Federación.

Comprendida la obligatoriedad de la jurisprudencia en la resolución de conflictos de intereses entre particulares en los tribunales mexicanos, es importante analizar los criterios de trascendencia y aplicación a la usucapión, como lo son los siguientes:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.**

El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, **no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario.** Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, **sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro.** Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".<sup>89</sup>  
(el resaltado es añadido)

El criterio antes sostenido tiene el carácter de obligatorio, mismo que prevé la regulación de la hipótesis normativa en la cual podría encuadrarse el actor de la acción de usucapión, al tener pleno conocimiento que el último propietario del bien cuyo dominio se le transmitió, no coincide con el actual titular registral del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, y tomando en cuenta el efecto declarativo de las inscripciones ante éste, deberá el usucapiente demandar a ambas personas a efecto de integrar debidamente la litis.

Otro criterio que fue emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, aborda el tema referente a la posesión pacífica como elemento constitutivo de la acción de prescripción positiva, en el cual se precisa lo siguiente:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.**

---

<sup>89</sup> Tesis: 1a./J. 58/2004, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. I, noviembre de 2004, p. 25.

Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. **Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción**, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, **para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.**<sup>90</sup> (el resaltado es añadido)

La tesis jurisprudencial antes citada, establece que para acreditar el elemento referente a una posesión pacífica, a efecto de ejercitar la usucapición, el accionante no sólo deberá acreditar que obtuvo el bien de dicha manera, sino ofrecer medios de prueba que permitan observar al juzgador que la posesión se ha mantenido de la misma forma durante el plazo requerido; es decir, se necesita acreditar que se obtuvo de manera pacífica y se ha mantenido durante el plazo requerido según se trate de buena o mala fe del poseedor.

---

<sup>90</sup> Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. III, octubre de 2017, p. 1910.

El siguiente criterio jurisprudencial, igualmente fue emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el cual aborda el tema referente al impedimento del juzgador de analizar de oficio la procedencia de la usucapión derivada de una posesión de mala fe, mismo que a la letra establece lo siguiente:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE.**

Si se atiende al principio de congruencia en las sentencias, conforme al cual el juzgador solamente debe atender a las acciones y excepciones hechas valer por las partes en el juicio, sin introducir cuestiones ajenas al debate, se concluye que **cuando la prescripción se ejerce con base en una posesión de buena fe, el Juez no puede analizar de oficio la existencia de una posesión de mala fe, ya que ésta no fue planteada en la demanda, porque de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado**, en tanto que su defensa se endereza contra lo abordado en aquélla, por lo que **si la parte actora al hacer valer su acción de prescripción aduce ser poseedor de buena fe, en caso de no acreditarse la posesión en esos términos, el juzgador está impedido para analizar si la que ostenta el actor es de mala fe, pues ello no forma parte de la litis planteada.**<sup>91</sup>  
(el resaltado es añadido)

El criterio antes sostenido por el máximo tribunal, es contundente al establecer que si el demandado entabló demanda de usucapión derivada de una posesión de buena fe, y dicha parte no acreditó los elementos de la acción, el órgano jurisdiccional que conoce del litigio se encuentra impedido para analizar de oficio si se satisfacen los requisitos para una prescripción adquisitiva derivada de una posesión de mala fe, al no haber sido alegado por el actor, pues de lo contrario se causaría un desequilibrio procesal dejando en estado de indefensión al demandado.

Diverso criterio igualmente emitido por el máximo tribunal federal, dirime el interrogante sobre si las acciones de usucapión y pro forma se contraponen, el cual prevé:

**ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA.**

**Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública,**

---

<sup>91</sup> Tesis: 1a./J. 200/2005, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXIII, febrero de 2006, p. 441.

**pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión.** Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, **permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción.** Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. **El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.**<sup>92</sup>  
**(el resaltado es añadido)**

Del criterio antes citado, se puede concluir que el adquirente de un inmueble mediante compraventa, puede optar por ejercitar acción de usucapión o pro forma para formalizar dicha traslación de dominio, sin que influya si el pago fue satisfecho, ya que es independiente del aspecto real, y el cual el comprador se encuentra obligado a satisfacer totalmente.

Diverso criterio jurisprudencial de observancia obligatoria igualmente emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación a través de su Primera Sala, prevé el tema referente a la fecha cierta del justo título como causa generadora de la posesión, mismo que señala:

---

<sup>92</sup> Tesis: 1a./J. 61/2010, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. I, abril de 2011, p. 5.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).**

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) **la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe;** además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, **la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.**<sup>93</sup>  
(el resaltado es añadido)

---

<sup>93</sup> Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. I, diciembre de 2014, p. 200.

En el criterio antes citado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que el justo título, como causa generadora de la posesión del bien inmueble, debe ser de fecha cierta, cuando el accionante basa su litigio en una posesión de buena fe, ya que de no contar con dicho dato, se estaría ante la incertidumbre del momento en que se comenzó a computar el plazo para que operara la usucapión; siendo contundente, la Primera Sala en establecer dicho requisito como obligatorio para considerarse una posesión de buena fe.

En el siguiente criterio de la Novena Época, se establece que el contrato de compraventa con reserva de dominio, es apto para ser considerado como causa generadora de la posesión originaria, a efecto de determinar la procedencia de la usucapión, mismo que precisa:

**COMRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**

**El contrato de compraventa con reserva de dominio previsto en el artículo 2,312 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye justo título para ejercer la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que el comprador posee en concepto de dueño o propietario, y su posesión es originaria y no derivada.** El hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño. **No obsta a lo anterior que el artículo 2,315 del mismo ordenamiento establezca que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato.**<sup>94</sup>

Es de resaltarse el aspecto referente a lo abordado por el artículo 2315 del Código Civil de la Ciudad de México, el cual prevé que mientras no se traslade el dominio del bien en un contrato con reservas de dominio, el comprador será considerado arrendatario, por consiguiente, se trataría de una posesión derivada; sin embargo, nuestro máximo tribunal se ha pronunciado al respecto de manera terminante, al darle el carácter de originario al poseedor pese a que no se le ha transmitido el dominio del bien.

---

<sup>94</sup> Tesis: 1a./J. 58/2010, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXXIII, marzo de 2011, p. 185.

Los criterios jurisprudenciales de observancia obligatoria prevén diversas cuestiones no abordadas por la doctrina ni el Código Civil de la Ciudad de México, por lo que es necesario tomarlos en cuenta a efecto de lograr la procedencia de una acción de usucapión de un bien inmueble derivado de una posesión de buena fe en la Ciudad de México.

## **CAPÍTULO 4**

### **USO INADECUADO DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE BIENES INMUEBLES DERIVADA DE UNA POSESIÓN DE BUENA FE EN LA LEGISLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y PROPUESTA DE REGULACIÓN**

En el presente capítulo, se analizará si la usucapión, debe ser ejercitada mediante acción, o también es válido como excepción, en un litigio cuya materia sea la disputa sobre el dominio de un bien, ello, mediante el análisis de los preceptos aplicables, así como los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Lo anterior se ve reforzado a través de evidenciar el papel fundamental que juega el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en la usucapión, para lo cual se realizó el estudio de dicho ente registral, así como los requisitos que exige éste, para realizar la inscripción de la sentencia que haya causado estado, y decretado la consumación de la prescripción adquisitiva en favor del ahora formal propietario.

Se analizaron también, las principales problemáticas sociales en las cuales se encuentra relacionada la usucapión, tales como grupos de presión e invasores, así como litigantes que realizan actos simulados, con la finalidad de utilizar de forma indebida dicha acción, buscando una sentencia desapegada a la realidad jurídica.

Al comprender la figura en estudio, y referidos los usos indebidos de dicha acción, se realizó una propuesta de regulación, consistente en derogar preceptos del Código Civil para la Ciudad de México, así como modificar y adicionar otros, buscando prevenir conductas desleales en el ejercicio de la acción que fue estudiada en la presente investigación.

#### **4.1 USUCAPIÓN. ACCIÓN O EXCEPCIÓN**

La acción en el derecho romano, se refería a cualquier conducta desplegada por sus ciudadanos, sin considerarse lo que actualmente es conceptuado desde la

perspectiva jurídica; vocablo que proviene del latín *actio*, definido como hacer, lo cual es corroborado en el siguiente diccionario jurídico, mismo que establece:

El derecho de acción proviene del término “actio” que proviene del derecho actionis del derecho romano que significaba obrar o actuar, en la capacidad del hombre de actuar el derecho nomines actionis que era el derecho conferido a los ciudadanos romanos de “llevar un asunto a proceder” es decir de tener acceso al proceso o a la demanda judicial.<sup>95</sup>

Por lo que respecta al término acción en el plano jurídico, hace referencia a la prerrogativa que tienen las personas como sujetos de derecho, de instar a un órgano jurisdiccional para que se le imparta justicia, buscando la solución a un conflicto de intereses; sobre lo cual, la doctrina refiere:

La acción es el derecho público subjetivo que es inherente a las personas para tener acceso al órgano jurisdiccional y reclamar la acción de la justicia. La excepción es una figura jurídica (a diferencia de la acción que es un derecho público subjetivo), que es el derecho que tiene el demandado para oponerse a la pretensión del actor, es la forma en que puede ser oído y vencido en juicio, asimismo tiene como objeto oponerse a la secuela procesal y por tanto hacer del conocimiento del juzgador las razones por las cuales no debe acceder a reconocer como fundada la pretensión del actor. Es común que se confunda excepción y defensa porque tienden a desvirtuar la pretensión del actor, no obstante la excepción radica en que únicamente procede contra actos procesales, deteniendo o terminando el proceso, contrario sensu la defensa atacan el fundamento de la pretensión ya que implican la discusión relativa a la litis.<sup>96</sup>

De lo antes citado, se desprende que así como el actor tiene la prerrogativa de solicitar al órgano jurisdiccional resuelva su acción, la parte demandada puede válidamente oponer aquellas excepciones y defensas que tiendan a desvirtuar la procedencia de la demanda entablada en contra de éste; siendo oportuno acudir a lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, cuerpo normativo que en sus artículos 35, 36, 43 y 261 prevé:

Artículo 35.- Son excepciones procesales las siguientes:

- I. La incompetencia del juez;
- II. La litispendencia;
- III. La conexidad de la causa;

---

<sup>95</sup> Diccionario Jurídico, en sitio de internet: [https://moodle2.unid.edu.mx/dts\\_cursos\\_md/lic/DE/GP/S09/GP09\\_Lectura.pdf](https://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/lic/DE/GP/S09/GP09_Lectura.pdf), consultado el 20 de enero de 2019.

<sup>96</sup> *Ídem.*

IV. La falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor;  
V. La falta de cumplimiento del plazo a que esté sujeta la obligación;  
VI. Se deroga;  
VII. La improcedencia de la vía;  
VIII. La cosa juzgada, y  
IX. Las demás a las que les den ese carácter las leyes.  
Dichas excepciones se harán valer al contestar la demanda o la reconvencción, y en ningún caso suspenderán el procedimiento.

Si se declara procedente la litispendencia, el efecto será sobreseer el segundo juicio. Salvo disposición en contrario, si se declarara procedente la conexidad, su efecto será la acumulación de autos con el fin de que se resuelvan los juicios en una sola sentencia.

En la excepción de falta de cumplimiento del plazo a que esté sujeta la obligación, si se allana la contraria, se declarará procedente de plano. De no ser así, dicha excepción se resolverá en la audiencia a que se refiere el artículo 272-A, y, de declararse procedente, su efecto será dejar a salvo el derecho, para que se haga valer cuando cambien las circunstancias que afectan su ejercicio.

Cuando se declare la improcedencia de la vía, su efecto será el de continuar el procedimiento para el trámite del juicio en la vía que se considere procedente declarando la validez de lo actuado, sin perjuicio de la obligación del juez para regularizar el procedimiento.

Artículo 36.- Salvo la incompetencia del órgano jurisdiccional, las demás excepciones procesales, y las objeciones aducidas respecto de los presupuestos procesales se resolverán en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, a menos que en disposición expresa se señale trámite diferente.

De todas las excepciones se dará vista a la contraria por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga.

En las excepciones de falta de personalidad, conexidad, litispendencia o falta de capacidad procesal, sólo se admitirá la prueba documental, debiendo ofrecerla en los escritos respectivos, en términos de los artículos 95 y 96 de este código.

Desahogadas las pruebas en la audiencia, se oirán los alegatos y en el mismo acto se dictará la resolución que corresponda. El tribunal nunca podrá diferir la resolución que deberá dictarse en la misma audiencia.

Artículo 43.- Salvo disposición expresa que señale alguna otra excepción como procesal, las demás defensas y excepciones que se opongan serán consideradas como perentorias y se resolverán en la sentencia definitiva.

Artículo 261.- Las excepciones que no se hayan resuelto en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales y la reconvencción, se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia.

De lo previsto por el código procesal citado, se desprende que el momento procesal oportuno para que el demandado oponga excepciones, es al dar contestación a la demanda o en su caso reconvencción, con las cuales se dará vista

a la parte actora para que en el término de tres días manifieste lo que a su derecho corresponda.

Existen dos tipos de excepciones, las procesales y perentorias, las primeras de éstas se resolverán en la audiencia previa de conciliación; las cuales versan sobre cuestiones procesales; y son de previo y especial pronunciamiento, y por otra parte, las segundas serán resueltas al momento de dictar sentencia definitiva, pues las mismas atañen al fondo del asunto.

Por otra parte, resulta indispensable analizar lo previsto por los artículos 1156 y 1157 del Código Civil para la Ciudad de México, referentes a la usucapión, toda vez que en estos se encuentra parte fundamental para concluir si la prescripción adquisitiva es procedente mediante acción y también mediante excepción, preceptos que a la letra establecen:

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

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.

La etimología de la palabra excepción deriva del latín, y significa lo siguiente:

La palabra excepción deriva del latín *exceptio-onis*, que significa "título o motivo jurídico, que el demandado alega para hacer ineficaz la acción del demandante; como el pago de la deuda, la prescripción del dominio, etc..."<sup>97</sup>

La excepción consiste en un derecho de defensa, entendiéndose como la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha entablado en su contra. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido criterio contundente al establecer que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no

---

<sup>97</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Manual del Justiciable, Elementos de teoría general del proceso*, México, SCJN, 2003, p. 47.

pueden constituir un derecho, pues no conducen a obtener una declaración en favor del demandado.

Atendiendo a lo previsto por el Código Civil para la Ciudad de México referente a la usucapión, es dable concluir que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no cuando se declara procedente la excepción, pues se busca respetar el derecho de defensa de la parte actora.

Lo antes dicho encuentra fundamento en lo señalado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación por conducto de su Primera Sala, al emitir criterio jurisprudencial en el que de forma terminante se establece que la usucapión únicamente puede prosperar como acción y no como excepción, atendiendo a los siguientes argumentos:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA. DEBE DEDUCIRSE MEDIANTE EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN O RECONVENCIÓN CORRESPONDIENTES, SIN QUE PUEDA PROSPERAR A TRAVÉS DE UNA EXCEPCIÓN.**

**Desde un punto de vista general el término "excepción" consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales. Cabe precisar, que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante.** Ahora bien, de la lectura de los artículos 1157 y 1155, del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil del Estado de Sinaloa, respectivamente, se advierte que **la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no, cuando se declara procedente la excepción,** por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos legales, para incluir esta última hipótesis. La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvenir a su contraria, en tanto que la figura jurídica de la reconvencción, es la actitud que adopta el demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. Siguiendo este orden de ideas, **exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvenccional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvenccional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvencción, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna**

**acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal.<sup>98</sup>  
(el resaltado es añadido)**

De lo sostenido por el máximo tribunal, por conducto de su Primera Sala, se desprende el criterio contundente sobre que la usucapión únicamente puede ser procedente siendo ejercitada como acción y no como excepción, debiendo el poseedor demandar al titular registral y en caso de que dicho sujeto no coincida con el último propietario, también deberá llamar a éste a efecto de integrar debidamente la litis.

Llama la atención la parte final del criterio antes citado, en el que se precisa que si un demandado se abstiene de reconvenir la usucapión del inmueble materia del juicio principal a la parte actora, su derecho no precluye, dejando a salvo éste para hacerlo valer en juicio posterior e independiente, lo cual se contrapone con lo previsto por los artículos 260 fracción VI y 272 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México; sin embargo, al ser un criterio jurisprudencial es de observancia obligatoria.

## **4.2 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

El Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México es una institución dependiente del Estado, concretamente del Poder Ejecutivo. Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, con el fin de facilitar el tráfico legal de bienes, cuya consecuencia es la seguridad jurídica.

Tiene una naturaleza jurídica eminentemente administrativa, atendiendo a su reglamento, es una institución integrante de la administración pública de la Ciudad de México, cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran surtir efectos contra terceros, de lo cual María Bustos precisa:

El Registro Público tiene su fundamento legal en el título segundo de la tercera parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, en el que se prevé que el Registro Público funcionará conforme al sistema y métodos que determine el

---

<sup>98</sup> Tesis: 1a./J. 9/2001, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XIII, mayo de 2001, p. 170.

reglamento y que éste será público. Así, de acuerdo a su reglamento, es una institución integrante de la administración pública del Distrito Federal, que tiene encomendado el desempeño de la función registral y cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que requieran surtir efectos contra terceros.<sup>99</sup>

Por su parte, Rafael de Pina sostiene que el Registro Público de la Propiedad se encarga de prestar el servicio público de dar publicidad oficial y verídica, del estado jurídico de determinado inmueble, a efecto de cumplir con la función registral; autor que refiere:

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, así como de algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales: asociaciones y sociedades civiles.<sup>100</sup>

El registro público es de gran utilidad a la sociedad toda vez que proporciona certeza y brinda seguridad a las personas interesadas en celebrar un acto jurídico, pues de no existir éste, la sociedad viviría en un estado de incertidumbre en el tema inmobiliario de manera directa, y algunos otros temas de forma indirecta.

En la Ciudad de México, no es un ente autónomo, depende directamente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno de la Ciudad de México, recibe un presupuesto anual que le designa la dependencia citada con la aprobación de la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, y los ingresos que recauda no son para su beneficio, sino para la hacienda local.

Confirmando lo anterior, Guillermo Colín establece que la finalidad primordial del Registro Público, es dar al comercio jurídico seguridad y certeza para un debido desarrollo, como así señala:

El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo, es una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo. Tiene por objeto, proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil.<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> Bustos, María, *Op. Cit.*, p. 234.

<sup>100</sup> De Pina, Rafael, *Diccionario de Derecho, Op. Cit.*, p. 443.

<sup>101</sup> Colín, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, México, Porrúa, 1999, p. 17.

Por su parte, el autor Roca Sastre, sostiene que el Registro Público de la Propiedad es la institución encargada de realizar determinadas inscripciones para robustecer la seguridad inmobiliaria; así textualmente señala:

El registro público es la Institución Jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento.<sup>102</sup>

Rafael de Pina hace la precisión de que en el Registro Público de la Propiedad no solamente se realizan inscripciones referentes a inmuebles, sino también anotaciones referentes a personas morales y determinados bienes muebles; autor que señala:

En nuestro Registro no se inscriben únicamente las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles, sino que también se hace constar en él la existencia de las personas morales e igualmente se inscriben determinados muebles.<sup>103</sup>

De igual forma, refiere el autor citado, que el sistema registral en la Ciudad de México se encuentra integrado de la siguiente manera:

El sistema Registral se integrará por: 1) Registro inmobiliario; 2) Registro mobiliario, y 3) Registro de personas morales. Los asientos se practicarán en los siguientes folios: 1) Folio real de inmuebles; 2) Folio real de muebles; 3) Folio real de personas morales, y 4) Folio auxiliar.<sup>104</sup>

Por lo que respecta a la usucapión, la sentencia que haya causado estado, y que decretó la procedencia de la misma, deberá ser inscrita en el folio real que corresponde al inmueble materia de dicha acción, misma que deberá ir acompañada de diversos requisitos para su anotación, la cual en términos del artículo 3021 del Código Civil para la Ciudad de México, el registrador deberá realizar en un plazo de 20 días hábiles, precepto que a la letra establece:

---

<sup>102</sup> Sastre, Roca, *Instituciones de derecho inmobiliario*, Barcelona, Bosch, 1942, t. I, p. 229.

<sup>103</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 239.

<sup>104</sup> *Ibidem*, p. 246.

Artículo 3021.- Los registradores previa la calificación extrínseca a que refiere el artículo siguiente deberán inscribir o anotar, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación, salvo las excepciones expresamente establecidas en el presente Código o en la Ley Registral.

En el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, se obtuvo información directamente en dicha institución, de que en cada año se realizan modificaciones a los requisitos para la anotación de la sentencia aludida, para el año 2019, se requieren los siguientes:

1. Oficio por duplicado, ambos originales, emitidos por el órgano jurisdiccional que conoció del litigio, los cuales deberán contener el antecedente registral, precisando el acto que se solicita se inscriba.
2. Copia certificada por duplicado de la sentencia definitiva en la que se haya decretado la consumación de la prescripción positiva.
3. Copia certificada por duplicado del auto que haya decretado que la sentencia definitiva ha causado estado.
4. Comprobante del pago de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, mismo que deberá ser realizado ante la Tesorería de la Ciudad de México.
5. Datos generales del adquirente del dominio del inmueble por usucapión.
6. Avalúo del inmueble expedido por perito autorizado por la Tesorería de la Ciudad de México, el cual servirá de base para calcular el monto por concepto de derechos de inscripción ante dicho registro.
7. Solicitud por duplicado de entrada y trámite debidamente llenada.

De conformidad con lo previsto por el artículo 196 del Código Fiscal para la Ciudad de México, se causarán para el año 2019, los siguientes montos por concepto de derecho de inscripción:

<b>Valor mínimo del acto</b>	<b>Valor máximo del acto</b>	<b>Monto por concepto de pago de derechos</b>
\$0.00	\$570,307.50	\$1,532.00
\$570,307.51	\$684,369.00	\$5,514.00
\$684,369.01	\$796,430.50	\$9,190.00
\$796,430.51	\$912,492.00	\$12,866.00
\$912,492.01	En adelante	\$18,467.00

De lo anterior se concluye que para realizar debidamente la anotación de la sentencia multirreferida en el Registro Público de la Propiedad, deberá realizarse un avalúo del inmueble por perito autorizado para tal efecto, el cual servirá de base para calcular el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, así como el monto por pago de derechos de acuerdo al tabulador antes precisado; realizados dichos pagos, se deberá ingresar en la “unifila” un formato por duplicado con los datos generales del adquirente, acompañando al mismo copia certificada por duplicado de la sentencia definitiva que contenga auto que decrete que ha causado estado, así como oficio por duplicado en original emitido por el órgano jurisdiccional que conoció del litigio, en el que deberá obrar el antecedente registral del inmueble, ordenando el juez la inscripción referida; de cumplir con los requisitos se deberá realizar en un plazo de 20 días hábiles. La constancia que contenga la inscripción de dicha resolución hará las veces de título de propiedad.

#### **4.3 PROBLEMÁTICA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Uno de los principales pesares del Estado mexicano, son los grupos creados para ejercer presión de forma directa al gobierno, en la mayoría de los casos con tintes o efectos políticos; sin embargo, en diversas ocasiones este tipo de organizaciones son utilizados como disfraz de grupos criminales, que se valentonan por el temor infundido sobre la sociedad; realizando en algunos casos despojos de inmuebles o predios ante la impunidad y corrupción que subyace actualmente en los órganos

encargados de impartir justicia; al respecto, Santiago Nieto, refiere lo concerniente a uno de estos grupos, como lo es el llamado “Antorcha Campesina”, al comentar:

Antorcha campesina, un problema social. La extorsión es su especialidad. Nació como una organización social independiente en 1974 en el Estado de México, pero 14 años después se afilió al PRI para servirle como grupo de presión. Sus dividendos aumentaron, también su capacidad de chantaje. Sus líderes no reparan en usar recursos y manipular a sus bases (ciudadanos en condiciones deplorables) para cerrar calles y reventar negociaciones. Se hacen llamar Antorcha Campesina y desde 1988 han servido como un eficaz instrumento del priismo más tradicional, más rancio y más vil, el del Estado de México.<sup>105</sup>

Como este tipo de organizaciones, existen diversas que utilizan el chantaje, presión política o temor infundido en la sociedad, por la realización de conductas delictivas de manera impune ante los ojos de todos; en la mayoría de las ocasiones, sus agremiados son personas de escasos recursos a las que invitan a formar parte de sus filas, a cambio de entregas de recursos en su mayoría provenientes del botín obtenido como canje por una extorsión; llegando en algunas ocasiones a invadir predios deshabitados o en construcción, para ser ocupados por sus integrantes, amenazando a propietarios y autoridades con realizar actos vandálicos en caso de ser desalojados; en diversos casos buscan regularizar la tenencia de predios invadidos mediante la acción de prescripción adquisitiva.

Diverso factor que influye en la problemática del uso indebido de la usucapión en la Ciudad de México, es el que se presenta en diversos tribunales que integran el poder judicial de la entidad, toda vez que se presentan actos de corrupción, pues en reiteradas ocasiones, el ejercicio de la prescripción positiva es a efecto legalizar algo irregular, o en diversas ocasiones, hacerse de bienes que no pertenecen al promovente verdaderamente. Al respecto el autor previamente citado, refiere lo concerniente al estado que guarda el poder judicial encargado de administrar justicia, precisando:

Peña Nieto hizo del sistema de la transición un esquema de cuates. Nunca entendió que no entendió que vivimos en un sistema constitucional. Para él, el modelo eran sus amigos jugando a la estrategia para ganar elecciones. El resultado, un país unido en torno a un personaje que encarna exactamente lo opuesto a Peña, un hombre de

---

<sup>105</sup> Nieto, Santiago, *Sin filias ni fobias, memorias de un fiscal incomodo*, México, Penguin Random House Grupo Editorial, 2018, p. 8.

convicciones que no tiene interés en el dinero. Pero al lado, un país quebrado, con múltiples violaciones a los derechos humanos, con una procuraduría de justicia que no procura justicia, un sistema judicial que en algunos enclaves ha sido golpeado por la sumisión y un sistema de clientelismo político que ha sustituido cualquier intento de mejora en el desarrollo social por la compra de voto.<sup>106</sup>

Cuestión igualmente preocupante, son los actos jurídicos simulados, los cuales ocurren cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas, ello de conformidad con lo previsto por el artículo 2180 del Código Civil para la Ciudad de México. En reiteradas ocasiones, mediante estas simulaciones, se pretende obtener “a modo” el justo título como supuesta causa generadora de la posesión del promovente, mediante la falsificación y/o confección de contratos con la intención de hacerse de un bien inmueble de forma indebida.

En la mayoría de juicios que se ejercita la usucapión, los promoventes alegan buena fe, pese a que el justo título, como causa generadora de la posesión presenta diversos vicios, refiriendo supuesto desconocimiento de los antecedentes reales del inmueble; haciendo hincapié en que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 37 y 80 de la Ley Registral para la Ciudad de México, la consulta de los asientos registrales es pública, pudiendo obtenerse de forma simple con alguno de los datos señalados en el primero de dichos artículos, mismos que a la letra establecen:

Artículo 37.- La consulta de los asientos se realizará proporcionando el número del folio real o de la persona moral. A falta de éstos se podrá solicitar la búsqueda de los asientos proporcionando cualquiera de los siguientes datos:

I. Tratándose de inmuebles:

- a) Denominación de la finca;
- b) Calle o avenida, número y colonia;
- c) Lote, manzana y fraccionamiento;
- d) Nombre o clave única de registro de población (CURP) de alguno de los propietarios o de los titulares de otros derechos; y
- e) Clave catastral.

II. En caso de personas morales:

- a) Denominación o razón social;
- b) Registro Federal de Contribuyentes; y
- c) Nombre de los socios, asociados o administradores.

III. Por cualquier otro dato que determine el titular

Artículo 80.- Los asientos registrales son públicos.

---

<sup>106</sup> *Ibidem*, p. 277.

En todos los casos en que de cualquier forma se consulte un asiento, deberá quedar expresamente determinada la identidad del solicitante.  
El Boletín se publicará de manera electrónica. Los informes a las autoridades se harán mediante oficio. Las notificaciones que procedan se harán mediante el Boletín.

De conformidad con lo previsto por el artículo 2 de la Ley Registral para la Ciudad de México, el Registro Público da publicidad a la situación jurídica de los bienes, derechos y actos jurídicos inscritos en éste, para surtir efectos ante terceros; precepto que a la letra indica:

Artículo 2.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México, cumple la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

El Registro Público de la Propiedad proporcionará orientación y asesoría a los particulares y usuarios para la realización de los trámites que tiene encomendados. Todos los trámites a que se refiere esta Ley estarán disponibles para su consulta en el sitio de internet del Registro Público de la Propiedad de forma accesible para los ciudadanos.

Por su parte, Rafael de Pina refiere que dicho registro deberá ser público, los encargados de éste, tienen la obligación de permitir a los solicitantes los asientos que obren en los folios y documentos relacionados con las inscripciones, expidiendo para tal efecto las constancias y certificaciones respectivas, al sostener:

El Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan.<sup>107</sup>

El autor antes citado y Francisco Visoso resaltan que el principal objetivo del registro público es dar publicidad a los actos jurídicos inscritos en éste, para brindar de certeza jurídica a terceros, mencionando:

La publicidad se ha considerado siempre como una garantía de la propiedad y por ello constituye una característica esencial del Registro. Puede decirse que la publicidad es

---

<sup>107</sup> De Pina, Rafael, *Op. Cit.*, p. 245.

el requisito inseparable del registro, su verdadera esencia, y que sin ella esta institución carecería de la más elemental importancia.<sup>108</sup>

El principal objetivo de un Registro Público de la Propiedad es ofrecer la publicidad de los actos jurídicos para brindar seguridad jurídica a terceras personas.<sup>109</sup>

El desconocimiento de la ley no exime de su cumplimiento, lo cual aplica igualmente a la usucapión, puesto que el accionante no debería alegar válidamente el desconocimiento de los antecedentes registrales del inmueble que pretende prescribir, señalando ser supuesto adquirente de buena fe y desconocer los vicios de su título, puesto que el efecto publicitario es el principal objetivo de ser del Registro Público, en el que cualquier persona de forma sumamente sencilla puede consultar el tracto sucesivo e inscripciones y gravámenes con que cuenta determinado inmueble.

Determinar lo contrario, sería como permitir al usucapiente alegar una buena fe violentando la Ley Registral para la Ciudad de México, e incluso al propio Código Civil de dicha entidad, lo cual no es jurídicamente permisible.

Por otra parte, es inverosímil el considerar que el poseedor de un bien inmueble alegue buena fe, refiriendo que desconoce los vicios de su título, ya que uno de los requisitos para la admisión de la demanda de usucapión, es que se acompañe constancia de antecedentes registrales del inmueble sujeto a prescripción, para corroborar que se entabló juicio contra el actual titular registral.

Al solicitar el accionante una constancia ante el registro público, contará con dicha documental pública, en la cual se podría corroborar si existe algún vicio en su justo título, y en caso de haberlo, al tener conocimiento del mismo, en ese preciso momento su posesión sería calificada como de mala fe, en términos de lo previsto por el artículo 806 del Código Civil para la Ciudad de México, mismo que a la letra establece:

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

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

---

<sup>108</sup> *Ibidem*, p. 248.

<sup>109</sup> Visoso, Francisco, *Op. Cit.*, p. 125.

Entiéndase por título la causa generadora de la posesión

De acuerdo a lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el órgano jurisdiccional que conoce del litigio, se encuentra impedido para analizar de oficio si se satisfacen los requisitos para la procedencia de la usucapión derivada de una posesión de mala fe, toda vez que el accionante fundó su demanda en diversa hipótesis, de lo contrario se causaría un desequilibrio procesal en detrimento de la parte demandada.

En virtud de todo lo anteriormente señalado, partiendo de que el registro inmobiliario es público, así como que su principal efecto es el declarativo, se sostiene que, si del contenido de la constancia de antecedentes registrales del inmueble sujeto a usucapión se desprende la existencia de algún vicio en el justo título del poseedor, su posesión deberá ser reputada como de mala fe, al tenerse conocimiento de la existencia de un vicio en el título.

En otras palabras, se considera que no es verosímil que el actor en un juicio de usucapión, alegue buena fe, si de la constancia de antecedentes registrales que obran en el folio real de la finca sujeta a prescripción positiva, se desprende algún vicio en su título. Es por ello, que se debería considerar de mala fe de facto toda aquella posesión que se encuadre en la hipótesis señalada.

#### **4.4 PROPUESTA DE SOLUCIÓN Y REGULACIÓN.**

El efecto que impera sobre los principios que regulan al Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México es el publicitario, el cual busca dar a conocer la situación jurídica certera de un inmueble, al emitir una constancia en la que obra el tracto sucesivo del bien, con la finalidad de evitar fraudes y garantizar la certeza legal en el tráfico inmobiliario, lo cual es referido por el autor Clemente de Diego de la siguiente manera:

El principio que presidió la creación del Registro inmobiliario fue la publicidad, sus fines son los siguientes: dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, haciendo constar de un modo público y solemne la historia de sus transmisiones y modificaciones; asentar sobre sólidas bases el crédito territorial; impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la

transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho.<sup>110</sup>

De conformidad con el artículo 20 de la Ley Registral para la Ciudad de México, el folio real es el documento físico o electrónico que contendrá los asientos de los actos jurídicos inherentes a la finca asignada, precepto que refiere:

Artículo 20.- El folio real y el folio de persona moral, numerado y autorizado, son los documentos físicos o electrónicos, que contendrán sus datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos o hechos que en ellos incidan.

Se considera oportuno que, a efecto de evitar fraudes, actos jurídicos simulados o uso indebido de la acción de usucapión, debieran realizarse algunas precisiones en el Código Civil para la Ciudad de México, comenzando por requerir que en todo acto traslativo de dominio que conste en documento privado, para poder ser utilizado como justo título, deberá tener adjunto constancia de antecedentes registrales en original expedida por el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, que corresponda al folio real asignado al bien materia del acto jurídico.

Asimismo, debiera suprimirse lo previsto por el artículo 1155, del Código Civil para la Ciudad de México, respecto a tomar en cuenta la posesión obtenida mediante una conducta delictiva, a efecto de inhibir ese tipo de prácticas indebidas por grupos de choque y delincuentes que se valen de dicha hipótesis normativas para obtener un beneficio indebido, considerando oportuno que dicho precepto se deba modificar para adicionar lo propuesto en el párrafo antecedente para quedar como se muestra:

Artículo 1155.- La posesión adquirida por medio de la comisión de un delito, no se tendrá en cuenta para la prescripción.

**Para que un contrato traslativo de dominio de un bien inmueble, sea considerado apto para usucapir, deberá acompañarse constancia de antecedentes registrales expedido por el registro público correspondiente a la fecha de celebración del acto jurídico.**

---

<sup>110</sup> De Diego, Clemente, *Op. Cit.*, p. 249.

Si de la constancia de antecedentes registrales del inmueble sujeto a usucapión, se dependiera algún vicio del título como causa generadora de la posesión del actor, de facto debiera considerarse como una posesión de mala fe, a efecto de evitar que el usucapiente aproveche el aspecto subjetivo referente a la buena fe, alegando desconocimiento de dichos antecedentes, proponiendo se modifique el artículo 1156 del Código Civil para la Ciudad de México de la siguiente manera:

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

**De obrar anotación en el folio real que pertenezca a la finca sujeta a usucapión, que derive en la existencia de un vicio del justo título, se reputara como posesión de mala fe.**

Se considera que al adicionar la obligación por parte del poseedor de un inmueble que ejercite acción de usucapión alegando buena fe, deberá agregar a su justo título de manera forzosa una constancia de antecedentes registrales expedida en la fecha de celebración del acto traslativo de dominio, y de existir algún vicio que se desprenda de lo inscrito en el folio real perteneciente a la finca sujeta a prescripción, el usucapiente no podría alegar buena fe al tener conocimiento de lo vicioso de su causa generadora de la posesión.

Por su parte, al cambiar el criterio referente a que la posesión obtenida mediante la comisión de un delito, no será tomada en cuenta para efectos de usucapir, inhibiría las prácticas desplegadas por grupos criminales y personas que intentan adueñarse de inmuebles que nos les pertenecen mediante actos fraudulentos, apócrifos o simulados.

Ahora bien, al adicionar que en caso de que se desprenda algún vicio del título en la constancia de antecedentes registrales perteneciente al inmueble sujeto a usucapión, se reputará como posesión de mala fe, a efecto de evitar que de manera desleal el actor manifieste un supuesto desconocimiento de lo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad.

Con dichas precisiones y lo establecido por los criterios jurisprudenciales emitidos por nuestros más altos tribunales, se considera que se dejaría clara la figura jurídica de la usucapión, inhibiendo prácticas desleales al momento de ejercitar dicha acción, puesto que en la práctica jurídica no es bien vista dicha figura, citando lo precisado por la autora Beatriz Areán, quien refiere:

Todas las instituciones tienen un lado débil y la prescripción no escapa a esta regla, ya que accidentalmente puede llegar a asegurar el triunfo de un usurpador contra el verdadero propietario. Por ello, no faltan sus detractores, quienes han llegado a calificarla *impium praesidium*, recordando un viejo refrán alemán, de acuerdo con el cual “cien años de injusticia no pueden hacer un año de derecho”. Inclusive se ha dicho que la usucapión constituye el amparo de los ladrones. Es cierto que el poseedor de que hablábamos pudo haber sido un usurpador, o sea alguien que privó al verdadero propietario de su posesión mediante la violencia.

Perfeccionar la figura jurídica de la prescripción positiva, adquisitiva o usucapión, es una tarea fundamental para lograr un estado de derecho que tienda a lograr la justicia de los sujetos que ante éste se supeditan; ello atendiendo a que el tiempo, ese poder del que ningún humano puede sustraerse, es la incidencia que da razón de ser de la prescripción; institución que perdurará durante la existencia humana, motivo por el cual es preciso perfeccionar la norma que regula el paso del tiempo. Todo es temporal.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** El Derecho Romano antiguo reconocía la prescripción y la distinguía de la usucapión; sin embargo, con el paso del tiempo se comenzaron a utilizar como voces sinónimas para referirse a dichas instituciones indistintamente, evidenciando que, en sus orígenes si existía una diferencia clara entre una figura y otra, coincidiendo ambas en ser acciones que buscaban la formalización de la adquisición del dominio de un bien, pero distinguiéndose por la hipótesis o situación concreta en que se encuadrara su accionante, variando su carga probatoria.

**SEGUNDA.** En el México independiente se promulgó el primer Código Civil, el cual contenía disposiciones que regulaban el derecho privado, previendo entre sus artículos 1059 a 1085, lo referente a la prescripción positiva, surgiendo formalmente dicha institución jurídica, adoptando o intentando seguir el modelo romano, conjugando ambas figuras y nombrándolas como prescripción, contemplándose las cuestiones generales de dicha institución regulándola como el medio para adquirir cosas o derechos, mediante su posesión o ejercicio, surgiendo formalmente la institución jurídica de lo nombrado como prescripción positiva en dicho cuerpo normativo.

**TERCERA.** La prescripción es la figura jurídica que prevé la adquisición de bienes por su posesión en las condiciones y tiempo exigidos llamada positiva, adquisitiva o usucapión; así como, la liberación de cargas obligatorias por el transcurso del tiempo en su requerimiento, nombrándose como negativa, pasiva o liberatoria.

**CUARTA.** Dentro de la prescripción positiva, la calificación de *la posesión* juega un papel predominante, al ser un parteaguas en la procedencia o improcedencia de la acción. Para que el actor alegue buena fe, debe existir una causa que haya generado la entrada en posesión del bien, misma que deberá ejercitar en concepto de propietario, de forma pública, sin que se haya ejercido

violencia para obtenerla, continuada por el tiempo exigido en la ley, aunado al desconocimiento de vicio alguno en su justo título, pues de lo contrario se reputaría posesión de mala fe.

**QUINTA.** La usucapión únicamente puede ser procedente siendo ejercitada como acción y no como excepción, debiendo el poseedor demandar al titular registral y en caso de que dicho sujeto no coincida con el último propietario, también deberá llamar a éste a efecto de integrar debidamente la litis.

**SEXTA.** En el Código Civil del Estado de México, de manera contundente se establece que la posesión obtenida mediante la comisión de un delito, no genera derechos para usucapir un bien, a diferencia del que regula a la Ciudad de México, pues en dicha Entidad, el tipo de posesión aludido sí se toma en cuenta y comienza a computarse una vez prescrita la pena o la acción penal en contra del poseedor. Asimismo, en la Ciudad de México se contempla y regula a la prescripción positiva y negativa conjuntamente, caso contrario al Estado de México, en cuyo Código Civil se hace una división de la usucapión y la prescripción, figuras jurídicas diferenciadas una de otra; es decir, no divide a la prescripción en dos, sino que reserva dicho vocablo a lo referente a la pérdida de derechos, y nombra usucapión a la adquisición del dominio de un bien.

**SÉPTIMA.** El contrato de compraventa con reserva de dominio, es apto para ser considerado como causa generadora de la posesión originaria, a efecto de determinar la procedencia de la usucapión.

**OCTAVA.** Si el actor entabló demanda de usucapión derivada de una posesión de buena fe, y dicha parte no acreditó los elementos de la acción, el órgano jurisdiccional que conoce del litigio, se encuentra impedido para analizar de oficio si se satisfacen los requisitos para una prescripción adquisitiva derivada de una posesión de mala fe, al no haber sido alegado por el actor, pues de lo contrario se causaría un desequilibrio procesal dejando en estado de indefensión al demandado.

**NOVENA.** Si el demandado se abstiene de reconvenir la usucapión del inmueble materia del juicio principal a la parte actora, su derecho no precluye, dejando a salvo éste, para hacerlo valer en juicio posterior e independiente, lo cual se contrapone con lo previsto por los artículos 260 fracción VI y 272 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México; sin embargo, al ser un criterio jurisprudencial es de observancia obligatoria.

**DÉCIMA.** Para realizar debidamente la anotación de la sentencia en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, deberá realizarse avalúo del inmueble por perito autorizado para tal efecto, el cual servirá de base para calcular el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles; así como el monto por pago de derechos de acuerdo al tabulador de la anualidad corriente; realizados dichos pagos, se deberá ingresar en la “unifila” formato por duplicado con los datos generales del adquirente, acompañando copia certificada por duplicado de la sentencia definitiva que contenga auto que decrete que ha causado estado, así como oficio por duplicado en original emitido por el órgano jurisdiccional que conoció del litigio, obrando el antecedente registral del inmueble. La anotación se realizará en un plazo de 20 días hábiles, la constancia que contenga la inscripción de la sentencia definitiva hará las veces de título de propiedad.

**DÉCIMA PRIMERA.** Existen diversas organizaciones que utilizan el chantaje, presión política o temor infundido en la sociedad, por la realización de conductas delictivas de manera impune ante los ojos de todos; en la mayoría de las ocasiones, sus agremiados son personas de escasos recursos a las que invitan a formar parte de sus filas, a cambio de entregas de recursos, en su mayoría provenientes del botín obtenido, como canje por una extorsión; llegando en algunas ocasiones, a invadir predios deshabitados o en construcción, para ser ocupados por sus integrantes, amenazando a propietarios y autoridades con realizar actos vandálicos en caso de ser desalojados. En diversos casos buscan regularizar la tenencia de predios invadidos mediante la acción de prescripción adquisitiva.

**DÉCIMA SEGUNDA.** En el ejercicio de la acción de usucapión, comúnmente ocurre que se realizan actos jurídicos simulados, como declarar o confesar falsamente lo que en realidad no ha pasado. Mediante estas simulaciones, se pretende obtener “a modo”, el justo título como supuesta causa generadora de la posesión del promovente, mediante la falsificación y/o confección de contratos con la intención de hacerse de un bien inmueble de forma indebida.

**DÉCIMA TERCERA.** El registro inmobiliario es un ente público, su principal efecto es el “declarativo”, y si del contenido de la constancia de antecedentes registrales, perteneciente al inmueble sujeto a usucapión, se desprende la existencia de algún vicio en el justo título del poseedor, su posesión deberá ser reputada como de mala fe, al tenerse conocimiento de la existencia de un vicio en el título.

**DÉCIMA CUARTA.** A efecto de evitar fraudes, actos jurídicos simulados o uso indebido de la acción de usucapión, se deben realizar algunas precisiones en el Código Civil para la Ciudad de México, comenzando por requerir que en todo acto traslativo de dominio que conste en documento privado, para poder ser utilizado como justo título, deberá tener adjunto constancia de antecedentes registrales en original, expedida por el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, que corresponda al folio real asignado al bien materia del acto jurídico, expedida en la fecha de celebración del mismo.

**DÉCIMA QUINTA.** Como propuesta y conclusión de la presente tesis, se considera que debiera suprimirse lo previsto por el artículo 1155 del Código Civil para la Ciudad de México, respecto a tomar en cuenta la posesión obtenida mediante una conducta delictiva, a efecto de inhibir ese tipo de prácticas indebidas por grupos de choque y delincuentes que se valen de dicha hipótesis normativas para obtener un beneficio indebido, considerando oportuno que dicho precepto se deba modificar para adicionar lo propuesto, para quedar como se muestra:

Artículo 1155.- La posesión adquirida por medio de la comisión de un delito, no se tendrá en cuenta para la prescripción.

**Para que un contrato traslativo de dominio de un bien inmueble, sea considerado apto para usucapir, deberá acompañarse constancia de antecedentes registrales expedido por el registro público correspondiente a la fecha de celebración del acto jurídico.**

**DÉCIMA SEXTA.** Si de la constancia de antecedentes registrales del inmueble sujeto a usucapión, se deprendiera algún vicio del título como causa generadora de la posesión del actor, de facto debiera considerarse como una posesión de mala fe, a efecto de evitar que el usucapiente aproveche el aspecto subjetivo referente a la buena fe, alegando desconocimiento de dichos antecedentes, proponiendo se modifique el artículo 1156 del Código Civil para la Ciudad de México de la siguiente manera:

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

**De obrar anotación en el folio real que pertenezca a la finca sujeta a usucapión, que derive en la existencia de un vicio del justo título, se reputara como posesión de mala fe.**

**DÉCIMA SÉPTIMA.** Se considera que al adicionar la obligación por parte del poseedor de un inmueble que ejercite acción de usucapión alegando buena fe, deberá agregar a su justo título de manera forzosa una constancia de antecedentes registrales expedida en la fecha de celebración del acto traslativo de dominio, y de existir algún vicio que se desprenda de lo inscrito en el folio real perteneciente a la finca sujeta a prescripción, el usucapiente no podría alegar buena fe al tener conocimiento de lo viciado de su causa generadora de la posesión.

**DÉCIMA OCTAVA.** Al cambiar el criterio referente a que la posesión obtenida mediante la comisión de un delito, no será tomada en cuenta para efectos de usucapir, inhibiría las prácticas desplegadas por grupos criminales y personas que

intentan adueñarse de inmuebles que nos les pertenecen mediante actos fraudulentos, apócrifos o simulados.

**DÉCIMA NOVENA.** Se propone aclarar que en caso de que se desprenda algún vicio del título en la constancia de antecedentes registrales perteneciente al inmueble sujeto a usucapión, se reputará como posesión de mala fe, a efecto de evitar que de manera desleal el actor manifieste un supuesto desconocimiento de lo inscrito ante el Registro Público de la Propiedad.

## BIBLIOGRAFÍA

- AFTALÓN, ENRIQUE, *Introducción al derecho*, Buenos Aires, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, 1972.
- ALCALÁ-ZAMORA, NICETO, *Examen crítico del Código de Procedimientos Civiles de Chihuahua*, México, Universidad de Chihuahua, 1959.
- ALESSIO, MIGUEL, *Temas de derechos reales*, 5ª ed., México, Porrúa, 2019.
- ANCONA, N. y PENICHE, M., *Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja-California*, Exposición de motivos que realizó la comisión al presentar el proyecto al Gobierno de la Unión, México, Imprenta de E., 1871.
- AREÁN, BEATRIZ, *Juicio de usucapión*, 5ª ed., Argentina, Hammurabi, 2007.
- ARÉVALO, ISMAEL, *Bienes. Constitucionalización del derecho civil*, 2ª ed., Colombia, Universidad del Externado de Colombia, 2017.
- ARRIAGA, RAÚL y ARRIAGA, MIGUEL, *Usucapión y jurisprudencia, su aplicación en el juicio ordinario civil*, 4ª ed., México, Porrúa, 2013.
- Arteaga, Jaime, *De los bienes y su dominio*, Bogotá, Colegio del Rosario y Dike, 1994.
- BARCÍA, ROQUE, *Primer diccionario general etimológico de la lengua española*, Madrid, Establecimiento Tipográfico de Álvarez Hermanos, 1883, t. IV.
- BAQUEIRO, EDGAR, *Derecho civil. Diccionarios jurídicos temáticos*, México, Oxford University Press, 2000.
- BECERRA, JOSÉ, *El proceso civil en México*, México, Porrúa, 1980.
- BIONDI, BIONDO, *Los bienes*, Barcelona, Bosh Casa Editorial, 1961.
- BRAVO, AGUSTÍN y BRAVO, BEATRIZ, *Derecho romano*, 29ª ed., México, Porrúa, 1994.

- BUSTOS, MARÍA, *Diccionario de derecho civil*, México, Oxford University Press, 2017.
- CABANELLAS, GUILLERMO, *Diccionario de derecho usual*, 8ª ed., Buenos Aires, Heliasta, 1974, t. III.
- CARNELUTTI, FRANCESCO, *Teoría general del derecho*, Madrid, Comares, 1941.
- CASTÁN, JOSÉ, *Derecho civil español común y foral*, Madrid, Reus, 1941, t. II.
- Colín, Guillermo, *Procedimiento registral de la propiedad*, México, Porrúa, 1999.
- CÓRDOVA, ARNALDO, *La ideología de la Revolución Mexicana. La Formación del nuevo régimen*, México, Era, 2000.
- COSSÍO, ROBERTO, *La Constitución comentada*, México, Tirant Lo Blanch, 2018.
- COSSÍO, ROBERTO, *Primer curso de derecho civil (Introducción). Colección de apuntes de las clases impartidas por ilustres juristas del siglo XX*, México, Suprema Corte de Justicia de la Nación y Benemérita Universidad de Puebla, 2009.
- CRUZ, OSCAR, *Historia del derecho en México*, 2ª ed., México, Oxford University Press, 2012.
- DE DIEGO, CLEMENTE, *Instituciones de derecho civil español*, Madrid, Imprenta de Juan Pueyo, 1941.
- DE PINA, RAFAEL, *Elementos de derecho civil mexicano bienes-sucesiones*, 13ª ed., México, Porrúa, 1992.
- GÓMEZ, JOSÉ, *Bienes*, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 1981.
- GONZÁLEZ, ENRIQUE, *Análisis Ideológico de la Revolución Mexicana*, México, PRI, 1980.
- GONZÁLEZ, JESÚS, *Etimologías del español*, México, Talleres Gráficos de la Nación, 1924.

- GONZÁLEZ, MARÍA, *Panorama del derecho civil mexicano*, México, Mc Graw Hill, 1999.
- GUTIÉRREZ, ERNESTO, *Derecho de las obligaciones*, 5ª ed., México, Cajica, 1984, t. I.
- GUTIÉRREZ, ERNESTO, *El patrimonio*, México, Porrúa, 11ª ed. 2018.
- IBARROLA, ANTONIO, *Cosas y sucesiones*, 5ª ed., México, Porrúa, 1981.
- JORS, PAUL y KUNKEL, WOLFGANG, *Derecho privado romano*, Barcelona, Labor, 1955.
- KATZ, ISAAC, *La Constitución y el desarrollo económico*, México, Cal y Arena-ITAM, 1999.
- Kuntz, Sandra (Coord.), *Historia general de México*, México, COLMEX, 1978, t. I.
- Kuntz, Sandra (Coord.), *La vida cotidiana en México: Época Colonial*, México, COLMEX, 2010.
- LOZANO, EDMUNDO, *El primer Código Penal de Guanajuato (1871)*, México, UIA León, 2010.
- NIETO, SANTIAGO, *Sin filias ni fobias, memorias de un fiscal incomodo*, México, Penguin Random House Grupo Editorial, 2018.
- OCHOA, RAÚL, *Bienes*, 6ª ed., Bogotá, Themis S.A., 2006.
- PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, GEORGES, *Tratado práctico de derecho civil francés*, La Habana Cuba, Edición Cultural, 1946, t. II.
- QUIROZ, AROLDO, *Manual de bienes*, Bogotá, Ediciones Doctrina y Let. Lta., 2000, t. II.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario de la lengua española*, 22ª ed., México, Epasa Calpe, 2009, t. II.

- REYES, JESÚS, *Teoría del Estado. Obras completas*, México, FCE, 2002, t. II.
- RIPERT, GEORGES, *Derecho civil. Biblioteca clásica del derecho*, 8ª ed., trad. de PERNIETO CASTRO LEONEL, México, Oxford University Press, 1999.
- ROJINA, RAFAEL, *Tratado práctico de derecho civil*, 2ª ed., México, Porrúa, 1976, t. III.
- ROUAIX, PASTOR, *Génesis de los artículos 27º y 123º de la Constitución Política de 1917*, México, INEHRM, 2010.
- SASTRE, ROCA, *Instituciones de derecho inmobiliario*, Barcelona, Bosch, 1942, t. I.
- SEGURA, SANTIAGO, *Lexicón etimológico y semántico del latín y de las voces actuales que proceden de raíces latinas o griegas*, Bilbao, Universidad Deusto, 2014.
- VALVERDE, CALIXTO, *Tratado de derecho civil español*, España, Cuesta, 1925, t. II.
- Visoso, Francisco, *Derecho registral: principio de publicidad*, México, Porrúa, 2018.

## HEMEROGRAFÍA

- CUEVAS, RICARDO, *Algunas notas sobre la usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad*, México, UNAM, 1999.
- GACETA PARLAMENTARIA DE LA ALDF, *Iniciativa con proyecto de decreto que reforma el Código Civil para el Distrito Federal*, México, Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, 2010.
- GONZÁLEZ, MARÍA, *Notas para el estudio de la codificación civil en México (1821–1928)*, México, IJ-UNAM, 1986.
- MEDINA, IGNACIO, *47 Años del Código de Procedimientos Civiles del D.F.*, México, IJ-UNAM, 1980.

## ARTÍCULOS DE INTERNET Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS

Diccionario Etimológico Chileno, consultado en sitio de internet:  
[www.etimologias.dechile.net/bien](http://www.etimologias.dechile.net/bien)

Diccionario Etimológico Chileno, consultado en sitio de internet:  
[www.etimologias.dechile.net/inmueble](http://www.etimologias.dechile.net/inmueble)

Diccionario Etimológico Chileno, consultado en sitio de internet:  
[www.etimologias.dechile.net/patrimonio](http://www.etimologias.dechile.net/patrimonio)

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, consultada en sitio de internet  
<https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/paginas/tesis.aspx>

## LEGISLACIÓN

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en  
Materia Federal, consultado en sitio de internet: <http://legislacion.scjn.gob.mx>

Código Civil del Distrito Federal y del Territorio de la Baja California, consultado en  
sitio de internet: <http://legislacion.scjn.gob.mx>

Código Civil para la Ciudad de México, consultado en sitio de internet:  
[http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2\\_030619.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_030619.pdf)

Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, consultado en sitio de  
internet: <http://aldf.gob.mx/archivo-ab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consultada en sitio de  
internet: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1\\_090819.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_090819.pdf)

Ley Registral para la Ciudad de México, consultada en sitio de internet:  
<https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/leyes/1411-ley-registral-para-la-ciudad-de-mexico>