



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

---

---

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE  
BIENES INMUEBLES POR USUCAPIÓN  
EN EL ESTADO DE MÉXICO, AÚN CUANDO  
EL JUSTO TÍTULO SE ENCUENTRE VICIADO

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
P E D R O L E Ó N Á L V A R E Z

ASESOR LIC. JULIO CÉSAR PONCE QUITZAMÁN



San Juan de Aragón, Estado de México  
Junio 2006.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

## **A MI MADRE:**

**+María de la Cruz Álvarez Ramón.**

Con el mas grande de los recuerdos, y lleno de admiración y respeto que por ti siento, deseo que en donde estés, sepas que estoy agradecido de la formación y educación que me diste; de ti aprendí, entre tantas cosas, que no hay imposibles, y aunque me tarde en realizar este trabajo, nunca me di por vencido, y hoy que se encuentra concluido, no queda mas que decirte, gracias por haberme sacado adelante en la vida.

**A TI, CON EL INMENSO AMOR QUE TE GUARDO, GRACIAS.**

## **A MI ESPOSA:**

**Rosa María Castillo Prieto.**

Ya son años los que vivimos juntos, y durante todos ellos, solo buenos frutos hemos cosechado, nuestro hogar, nuestras hijas, nuestras vidas que se encuentran intensamente enlazadas; gracias por creer en mi, en los momentos que otros no lo hacían.

**JUNTOS SEGUIREMOS ESTA HISTORIA, GRACIAS.**

## **A MIS HIJAS:**

**Karen Lizbeth, Diana Laura, Liliana Itzel.**

Llegaron a mi vida para ser el impulso mas grande en todos y cada uno de mis proyectos, son y serán siempre mi orgullo; y el nombre, la preparación, la educación, los valores que les doy , junto con este trabajo que hoy concluyo, es la herencia que les dejo.

**POR TODO EL AMOR QUE ME BRINDAN. GRACIAS.**

## **A MIS HERMANOS:**

**+ Cruz Elena, Tere, Guadalupe y Eleazar.**

Por todo lo que vivimos durante nuestra infancia, por todos y cada uno de los momentos agradables que compartimos, por el apoyo que me han brindado, por la confianza que me han depositado.

**GRACIAS.**

#### **A LA FAMILIA CASTILLO PRIETO:**

**Formado por José Refugio Castillo Mota, Teodora Prieto Pérez e hijos.**

Por el apoyo moral que han brindado, y sobre todo por la enorme confianza que me tienen, y el lugar tan honroso que me permitieron ocupar dentro de su familia.

**GRACIAS.**

#### **A MIS AMIGOS:**

**+Felipe Herrera Ontiveros, Josué Valdés Mondragón, Julián Castillo Navarrete, Agustín Hernández Sánchez, José Israel Campos González, Julio Cesar Ponce Quitzaman, Josué Cirino Valdés Huevo.**

En el transcurso de la vida, pocos y grandes son los tesoros que un hombre puede acumular, y dentro de ellos, se encuentra la amistad, misma que cuando es sincera, se debe de conservar por sobre todas las cosas.

**GRACIAS.**

#### **A LA UNAM ( ENEP-ARAGÓN, hoy FES-ARAGÓN)**

Por haberme recibido sin preguntarme clase social, posición económica, religión, o ideología política; por haberme dado la oportunidad de ocupar un lugar importante dentro de mi sociedad; por brindarme la oportunidad de orgullosamente decir que soy universitario.

**GRACIAS.**

**A MIS PROFESORES Y COMPAÑEROS:**

De quienes recuerdo los intensos debates en las aulas de la UNAM, de quienes me llevo sus experiencias, sus conocimientos, mismos que ayudaron a obtener la formación académica y profesional.

**GRACIAS.**

**AL LIC. JULIO CESAR PONCE QUITZAMAN:**

Por todo el apoyo brindado, por la paciencia, por verdaderamente estar al pendiente de este trabajo, y sobre todo, por las muestras de afecto y cariño obsequiadas.

**GRACIAS.**

LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES  
POR USUCAPIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO  
AÚN CUANDO EL JUSTO TÍTULO SE ENCUENTRE VICIADO.

PÁGINA

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I      GENERALIDADES

1.1	MARCO CONCEPTUAL .....	1
1.1.1	CONCEPTO DE POSESIÓN .....	2
1.1.2	CONCEPTO DE PROPIEDAD .....	5
1.1.3	CONCEPTO DE USUCAPIÓN .....	6
1.2	MARCO HISTÓRICO .....	7
1.2.1	EN EL DERECHO ROMANO .....	8
1.2.2	EN EL DERECHO ESPAÑOL .....	15
1.2.3	EN EL DERECHO MEXICANO .....	20
1.2.3.1	EN LA LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL . . .	22
1.2.3.2	EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO. . .	23

CAPÍTULO II      ELEMENTOS DE LA USUCAPION EN LA LEGISLACIÓN  
DEL ESTADO DE MEXICO.

2.1.	POSESIÓN PACÍFICA .....	27
2.2.	CONTINUIDAD . . . . .	28
2.3.	PUBLICIDAD .....	30
2.4.	POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO .....	37
2.5.	POSESIÓN MÍNIMA DE CINCO AÑOS .....	43
2.6.	POSESIÓN MÍNIMA DE DIEZ AÑOS .....	47
2.7.	POSESIÓN DE BUENA FE .....	48
2.8.	POSESIÓN DE MALA FE .....	51

CAPÍTULO III      PROCEDIMIENTO DE LA USUCAPIÓN Y VICIOS EN LA  
POSESIÓN EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO

3.1	EL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE USUCAPIÓN . . . . .	54
	EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO	
3.2	LA DEMANDA Y CONTESTACIÓN . . . . .	83
3.3	CASOS EN QUE EL DEMANDADO IMPUGNA EL JUSTO TÍTULO .	88
	3.3.1 CONCEPTO DE JUSTO TÍTULO . . . . .	91
	3.3.2 CONCEPTO DE VICIO . . . . .	94
	3.3.3. VICIOS EN EL TÍTULO QUE ORIGINA LA POSESIÓN . . . . .	96
	CONCLUSIONES . . . . .	100
	BIBLIOGRAFÍA . . . . .	105

## INTRODUCCION

La problemática derivada de predios urbanos, cuya tenencia es irregular se ha convertido en el Estado de México, en un conflicto jurídico-social, que requiere de leyes prácticas, que den solución a la legítima necesidad de la ciudadanía a la seguridad jurídica en su patrimonio.

En la aplicación de las leyes civiles en la entidad señalada, los jueces de la materia dan diversas interpretaciones a la acción de la usucapión, debido a que el Código Civil no es claro, en cuanto a en qué momento se debe de considerar si la posesión derivada de un documento privado traslativo de dominio, es o no legítimo; considerando que al momento de darse dicha posesión sobre un bien inmueble el poseionario desconocía si lo que para él era un justo título adolecía de algún vicio y conforme al transcurso del tiempo, sin aún reunir los requisitos señalados para la acción de la usucapión, el poseionario por el mismo, o por tercera persona se da cuenta que el documento que lo acredita como justo poseedor del inmueble, se encuentra afectado de vicio alguno que pudiera causar la nulidad; es de considerarse que se debe de tomar en cuenta la situación que prevalecía al momento de que el poseedor celebró el acto jurídico que dio origen a su posesión.

Debido a que sin lugar a dudas, es la posesión el elemento indispensable para la procedencia de la acción de la declaración de propiedad por usucapión, en el presente trabajo demostramos que la posesión es una situación de hecho, en la propiedad de Derecho; esto en virtud de que el poseedor de un inmueble tiene el ánimo de retenerlo para si como si fuera el legítimo propietario.

Haciendo un análisis del marco histórico encontramos que entre las formas de adquirir la propiedad en el Derecho Romano, podemos considerar como figura antecesora del usucapión a la *in iure cescio*, misma que era una especie de abandono, que hacia el propietario de la cosa al adquirente; y posteriormente nace la usucapión cuyo término etimológico deriva del latín, *usus*, que significa usar una cosa y *capere*, apoderarse de algo, y para designar este modo de adquisición del dominio, la Ley Romana se valió de las palabras *usus* que

indica que el simple hecho de la posesión, debe agregarse la *auctoritas* que es la protección legal concedida al propietario.

Por otra parte en el Derecho Romano de igual forma en la época clásica operaron con independencia la usucapión del antiguo *Ius Civile* y la *Praescriptio Longi Temporis* del Derecho Honorario, que significaba el logro del dominio por la continuación en la posesión durante un año o un bienio en el Derecho Español; los antecedentes se refieren a dos conceptos de la usucapión y la prescripción que encontramos dentro de los fueron municipales y que se divide en los grupos; dentro del primer grupo encontramos el Fuero de Santa Alquezar dado en 1075, donde se manifiesta que existía la tenencia de año y día de modo preciso y conocido y que no requerían otras normas más detalladas; también tenemos dentro de este grupo el Fuero de Brihuega, que limita la prescripción de año y día al caso de que el demandante estuviese presente.

En el segundo grupo encontramos el Fuero de Estrella dado probablemente en 1090 y que es el primero de los que indudablemente no dejan de producir efectos a la posesión de año y día sino cuando se tratan de bienes adquiridos o comprados; de igual forma dentro de este grupo se encuentra el Fuero de Molina de los caballeros, éste nos menciona que, quien poseyó año y día una heredad creyendo ser *nullius*, no por eso la hace suya: necesita probar su buena fe para darle el derecho a optar entre la devolución de la finca y el pago del precio que señale el verdadero propietario; ahora damos paso a el Fuero Viejo que distingue este cuerpo legal entre la prescripción de la posesión civil y de la propiedad. La primera se ganaba por la posesión natural de año y día en virtud de título traslativo de dominio; el tiempo para la segunda variaba en razón de la conciliación de los bienes y de la clase social a que sus dueños pertenecen. Los bienes de abolengo son imprescriptibles, si no fuesen de abolengo, prescriben por treinta años y tres días.

La Ley Quinta declara el derecho de un hermano a solicitar de otra nueva participación si hubiese transcurrido dieciséis años entre presentes. La Ley

Novena dispone que pasado año y día, se respete la casa o plantación de quien con buena fe hubiera plantado o edificado un terreno ajeno.

En México, la figura de la usucapión o prescripción positiva sobre bienes inmuebles, señalaba como requisitos, dependiendo si la posesión era de buena o de mala fe de 20 a 30 años y posteriormente se redujo de 10 y 20 años, de tal forma que se fue disminuyendo el tiempo de posesión toda vez de que se consideraba que convenía estimular el esfuerzo del productor, más bien que la lenidad del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de los productos destinados a su consumo. En el derecho vigente se considera de la Usucapión como la sanción para el propietario negligente de un bien inmueble, quien por años abandona el predio de su propiedad, afectando inclusive el erario público toda vez de que no se preocupa en ocasiones ni siquiera de pagar los impuestos.

Siendo el tema que nos ocupa, por su propia naturaleza amplio, se delimitó solamente a la esfera territorial y jurisdiccional del Estado de México, en donde de acuerdo a la ley civil, una de las formas de adquirir la propiedad es la Usucapión, misma que para su procedencia requiere de requisitos tales como: una posesión mínima de cinco años o de diez según sea el caso concreto de buena o de mala fe, en forma pública, pacífica, en concepto de propietario, con lo que se pretende satisfacer las necesidades y expectativas de la población mexiquense, en cuanto a la seguridad jurídica, sin embargo dicha seguridad jurídica se rompe en la práctica del litigante, cuando se enfrenta a criterios e interpretaciones de la ley encontrados por parte de los juzgadores, por tal motivo concluimos que el Código Civil para esta entidad, debe de dejar en claro que es lo que se entiende por justo título, y reconocer que la usucapión puede darse aun cuando el supuesto justo título adolezca de vicios que alterarían el significado o la importancia del mismo, esto debido a que no es el documento lo que se esta valorando, si no el elemento primordial de la usucapión, que es la posesión, debiendo dejar en claro para el juzgador si esta es derivada u originaria, y que sería para lo único que se deberá de tomar en cuenta el documento base de la posesión.

Es pues, el presente trabajo una compilación de definiciones, leyes, análisis, jurisprudencias, pero sobre todo, la experiencia del litigante en el campo de la aplicación de las leyes, misma que no se puede adquirir en las aulas de la Universidad, si no en el terreno mismo de los tribunales, al calor de las audiencias, a la constante inconformidad de los acuerdos, ahí donde verdaderamente se encuentra el espíritu de nuestras bien amada profesión, en donde tenemos que contrapuntear criterios, demostrar con fundamentos sólidos los elementos de nuestras acciones o excepciones, y sobre todo convencer al juzgador de la necesidad de una visión amplia en la aplicación del derecho vigente.

---

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

### 1.1. MARCO CONCEPTUAL

Para iniciar el desarrollo del tema que nos ocupa en la presente investigación, debemos precisar algunos conceptos fundamentales.

Por miles de años, el hombre ha tenido la necesidad de buscar el refugio y la seguridad de contar con un lugar en donde pueda desarrollar la célula de su ser, en donde una vez que ha formado una familia, tenga la posibilidad de otorgarles un centro de desarrollo, esparcimiento y convivencia; que así mismo sirva como recinto que le dé protección y confianza.

Indudablemente que dentro de las principales necesidades del ser humano se encuentra la de establecer un hogar, mismo que debe ser protegido y tutelado por el Estado, a través de sus leyes e instituciones.

Al hablar de hogar, nos colocamos dentro de lo que es la esfera de los bienes inmuebles, los cuales desde la época romana fueron conceptualizados como una parte fundamental de lo que es el patrimonio que un individuo en particular puede obtener para sí.

Toda vez que el punto central del presente tema es los bienes inmuebles, se tienen que especificar conceptos tales como son la posesión y la propiedad; mismos que aunque se encuentran íntimamente relacionados, no llegan a ser por mucho sinónimos, por lo que deben de quedar completamente precisados, para que se esté en la posibilidad de entender las formas y modos en que se puede gozar y disfrutar de un inmueble.

---

Si bien es cierto que la propiedad debe de constar en un documento que se encuentre revestido por las formalidades que la ley señale, y que dicho documento otorga al titular la posesión de Derecho, muchas veces esta posesión no es de hecho, y por lo tanto solamente se contará con la titularidad de un bien inmueble sin que esto quiera decir que existe el goce y disfrute de ese bien inmueble.

Por otra parte, en sentido contrario se puede tener la posesión de un bien inmueble, sin que ésto quiera decir que el poseedor sea legítimo propietario del mismo, y que el único derecho que tiene es el de goce y disfrute, y que con base en ésto podrá aspirar a convertirse en propietario del bien en cuestión.

Toda vez de que se encuentren bien definidos los conceptos de posesión y de propiedad, se deberá dar un concepto de usucapión, por ser esta figura jurídica la parte central de presente trabajo.

Por tanto se tendrá que puntualizar qué es la usucapión, en qué consiste, y sobre todo cuáles son los requisitos indispensables para que se dé.

Entremos pues, al estudio y análisis de cada una de estas figuras jurídicas, que nos dejarán, una vez que se hayan conceptualizado, en la oportunidad de estudiar los parámetros y lineamientos de nuestro tema central.

### **1.1.1 CONCEPTO DE POSESIÓN**

La primera de las figuras jurídicas que analizaremos y debemos de conceptualizar es la de la posesión, y al respecto conoceremos diversas definiciones, desde la planteada por la Real Academia de la Lengua Española, la conceptualizada por los romanos y la que proponen diversos y reconocidos maestros de la materia.

---

Para la Real Academia Española “la posesión es el acto de poseer o tener una cosa corporal con animo de conservarla para sí o para otro. Se aplican también a las cosas incorpóreas, las cuales en rigor no se poseen”.<sup>1</sup> La que uno tiene con justa causa y buena fe y con animo y creencia de señor

Misma definición que explica que, la posesión es una situación de hecho, consistente en poseer una cosa mueble o inmueble, y que la voluntad de retenerla para si mismo es con la calidad de propietario, manifestándolo así mismo, y presentándose como legítimo dueño.

La posesión, tal y como la entendían los romanos, puede ser definida: el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario.

“Posesión (possessio) significa entre los romanos una relación de hecho con la cosa que permita disponer de ella plenamente, unidad a la interacción efectiva de disponer de ella como dueño; el significado de la palabra es el de un señorío verdadero, de una dominación real y efectiva sobre la cosa.”<sup>2</sup>

El tratadista Juan Iglesias manifiesta que “La possessio es la señoría o dominación de hecho sobre la cosa. El término possessio, aun implicando siempre una noción unitaria -señoría de hecho sobre una cosa, independientemente de ser o no propietario -, adquiere varios significados: 1.- possessio.- possessio, sin aditamento alguno, es la posesión caracterizada por la tenencia de la cosa – corpus- y la intención de disponer de ella con exclusión de los demás –animus possidendi-.”<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Diccionario de la Lengua Española. 19ª edición. Espasa-Calpe. España, 1970, página 1052.

<sup>2</sup> BONFANTE, Pedro. Instituciones de derecho romano. 5ª edición. Reus, España, 1979, página 357.

<sup>3</sup> IGLESIAS, Juan. Derecho romano. “Instituciones de derecho privado”. 7ª edición. Ariel. España, 1982. páginas 224 y 327

---

Para el maestro Agustín Bravo González, la posesión “es el hecho de tener en nuestro poder una cosa reteniéndola materialmente con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario.”<sup>4</sup>

El maestro Rafael de Pina la conceptualiza como “El poder de hecho ejercido sobre una cosa”.<sup>5</sup>

De las anteriores definiciones se puede concluir que la posesión es un acto de hecho que el poseedor tiene sobre una cosa, con el ánimo de retenerla para sí.

Además del ánimo de retener la cosa para sí, la posesión debe ser en calidad de propietario; independientemente de que tal creencia de ser propietario, por parte del poseedor de la cosa, pudiera ser errónea, puesto que se tendría que analizar la causa generadora de la posesión.

Aún en el supuesto de que la causa generadora de la posesión se encontrara viciada de hecho o de derecho, situación que lleva al poseedor a la creencia de que su posesión es legítima, le otorga el ánimo de poseer, gozando y disfrutando un bien inmueble, mismo que cuida y le realiza diversas mejoras toda vez de que considera que la cosa que posee se encuentra dentro de su esfera patrimonial.

Son estas consideraciones las que llevan al poseedor de la cosa a pasar de una situación de hecho a una de Derecho, pues es el ánimo de retenerla para sí lo que da el origen a que en un tiempo futuro por el transcurrir del mismo este en la posibilidad de exigir un Derecho.

Casi siempre, a la posesión la acompaña la propiedad, puesto que el hombre no puede utilizar la cosa que le pertenece, no teniéndola a su disposición, aunque

---

<sup>4</sup> BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Beatriz Bravo Valdés. Derecho romano. “Primer curso”. 15ª edición. Porrúa. México, 1997, página 230.

<sup>5</sup> DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Diccionario de Derecho. 17ª edición. Porrúa. México, 1991, página 410.

---

pueden también separarse de manera que el propietario no la posea y que el poseedor no sea propietario, en cuyo caso subsiste de la misma manera la propiedad, por que es un derecho independiente del hecho de la posesión. Además, la situación del que posee sin ser propietario terminó por ser protegida y de su posesión nacen para él, ventajas ya plenamente estipuladas por el Derecho.

Es tal la importancia de la posesión de un inmueble que puede incluso llegar a romper la figura de la propiedad con todo y sus consecuencias jurídicas y sociales que esto pudiera traer, es preciso que al igual que se ha analizado el concepto de la posesión, se delimite el concepto de la propiedad para que podamos en un panorama claro y sencillo determinar las diferencias y similitudes de ambos conceptos, pero más aún se tenga la posibilidad de entenderlos como figuras jurídicas que va a determinar una situación de hecho hasta controvertirla en una de Derecho.

### **1.1.2 CONCEPTO DE PROPIEDAD**

La propiedad, en el análisis de nuestro tema de estudio, es el fin buscado por el legislador, al establecer la figura de la usucapión, con la cual una situación de hecho se convierte en una de Derecho, trayendo como resultado, que se reconozca al poseedor de un bien, los derechos adquiridos por el transcurso del tiempo; en tal virtud, el siguiente paso, es dejar en claro el concepto de propiedad, por lo que estudiaremos diferentes conceptos de la rama jurídica.

El maestro Rojina Villegas, manifiesta que 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>6</sup>

El maestro Rojina Villegas, coincide en señalar a la propiedad como una situación de Derecho, que ubica al que lo tiene con las garantías de poder gozarlo en cuanto las normas jurídicas se lo permitan.

El profesor Rafael de Pina la define como “El derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero. Este derecho reviste formas muy variadas y cada día esta siendo sometido a mas limitaciones especialmente en cuanto a su disfrute por el titular”.<sup>7</sup>

El profesor Rafael de Pina coincide en su conceptualización de la figura de la propiedad, con el maestro Rojina, y agrega que este derecho deberá de ejercerse sin perjuicio de un tercero; que bien pudiera pensarse en alguien que estuviera ejerciendo la posesión sobre el mismo bien, para lo cual tendría que someterse a las limitaciones que la misma norma jurídica le imponga.

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

### **1.1.3 CONCEPTO DE USUCAPIÓN.**

Usucapión es la adquisición del dominio por la posesión –*usus*- continuada de una cosa durante un cierto tiempo.

---

<sup>6</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II “Bienes, Derechos y Sucesiones”. 6ª edición. Porrúa. México, 1974, páginas 78 y 79.

<sup>7</sup> DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Op. Cit., página 421.

---

En el Derecho romano, durante la época antigua y clásica, esta institución responde a la necesidad de convertir en propietario a quien no lo es, sea por que el transmitente carece de derecho, sea porque no ha observado la forma requerida para la transmisión. Desaparecida luego la distinción entre adquisiciones formales y no formales, la usucapión tiene por fin único el de transformar en verdadera la situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe o *non domino*.

Otra definición a la usucapión o prescripción adquisitiva diciendo que es “un modo por el cual la propiedad se adquiere mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante un periodo de tiempo legal”<sup>8</sup>

Rafael De Pina establece que la usucapión es la “Denominación romana de la prescripción positiva. Es un modo de adquirir la propiedad por virtud del transcurso del tiempo, mediando la posesión”<sup>9</sup>

Esta figura jurídica se puede decir que viene a ser la conjunción de lo que es la posesión y la propiedad, en donde se une el estrecho límite que existe entre ambas figuras y se convierte en una situación de hecho en una de derecho.

Pasemos así a conocer las diversas definiciones de la figura jurídica conocida como *usucapio* o usucapión y los elementos que esta requiere para su existencia.

## 1.2. MARCO HISTÓRICO.

Es de suma importancia conocer los antecedentes que se registran de la figura de Usucapión, por lo que en este trabajo analizaremos como se ha regulado a través de los tiempos en las legislaciones romana, española, mexicana; y en forma concreta en la legislación del Distrito Federal y del Estado de México.

---

<sup>8</sup> BONFANTE, Pedro. Op. Cit., página 283.

<sup>9</sup> DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Op. Cit., página 495.

### 1.2.1 EN EL DERECHO ROMANO

Iniciaremos una breve referencia al derecho de propiedad, comenzando con Derecho Romano, toda vez que es la columna vertebral de nuestra familia jurídica y la propia usucapión es un término heredado de ellos hasta nuestros días.

“Los romanos se abstuvieron de dar una definición concreta de la propiedad y utilizaron términos técnicos empleados para identificarla, como la manera mas completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *jus utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *jus fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma; el *jus abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por ultimo, el *jus vindicandi*, que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores”.<sup>10</sup>

Los romanos comenzaron a conocer y a legislar sobre la propiedad con la palabra *res*, y es necesaria no la traducción simple, sino la inteligencia histórica del uso y de la aplicación de esa palabra, *res*, cosa.

“En consecuencia, la propiedad es también calificada por excelencia como el derecho de la dominación sobre una cosa, *dominium*, y el propietario como el *dominus*; es decir, el amo, el dueño, el señor de la cosa”.<sup>11</sup>

No obstante, es claro que –como hoy- este derecho no podía ser, de ninguna manera, absoluto; por lo tanto, los romanos establecieron algunas limitaciones en función precisamente del interés social: así, no podía modificarse el curso de las aguas, debía permitirse el paso a terceras personas en caso necesario, se imponían limitaciones a la altura de los edificios, se debe de ocupar el bien

---

<sup>10</sup> BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Beatriz Bravo Valdés. Op. Cit., página 177.

<sup>11</sup> PAYNO, Manuel, Tratado Sobre Propiedad. SRA-CEHAM, México 1981, páginas 57 y 59.

---

inmueble para lo que el uso de suelo especifica, se limitan la colocación de ventanas hacia otras propiedades, entre otras situaciones.

La propiedad podía adquirirse de diversas maneras, que se agrupan según su naturaleza en dos grandes áreas: los modos originarios y los derivados. El primer grupo supone un origen impreciso, en cuyo caso la transmisión no puede atribuirse a nadie en especial. El derecho a la propiedad nace, pues, desvinculado de una persona anterior, como sucede en el caso de la *occupatio*, de la accesión, de la *specificatio*, *confusio* y *commixtio*, descubrimiento de tesoros y recolección de frutos; son, en general, medios primitivos en que difícilmente puede establecerse una derivación estrictamente jurídica.

En el segundo grupo –modos derivados- tal relación aparece claramente definida, fundamentalmente por que hay una persona a quien imputar en propiedad la cosa precisamente antes de que se opere la transmisión. Ellos son la *mancipatio*, la *in jure cessio*, la *traditio*, la *adjudicatio*, la *assignatio*, el legado y la *usucapio*.

Es pues, a diferencia de la posesión, que la propiedad no es una situación de hecho sino de derecho regulada y protegida por las leyes e instituciones y que sin embargo se encuentra delimitada de tal forma que, el que goza de este derecho puede llegar a perderlo, simple y sencillamente por la negligencia de no hacerse cargo de la cosa que posee.

Esta negligencia por parte del propietario hacia la cosa, no es mas que el incumplimiento de las obligaciones que su propiedad ha generado; específicamente el abandono que en ocasiones se realiza, la falta de interés en dar mantenimiento y cuidado a la misma y que genera la posibilidad de que un extraño pueda hacer uso y goce, mas aún vaya creando un derecho que por el transcurrir del tiempo anule el que originalmente se tenía.

“Entre los modos de adquirir la propiedad organizada por el Derecho Civil están los que suponen el acuerdo previo de dos partes, queriendo operar el uno al otro una transferencia de propiedad y realizándola con ayuda de las formas civiles. Tales son la *mancipatio* y la *in iure cessio*. Los otros producen su efecto sin que haya habido acuerdo entre el propietario y el adquirente. Estos son la *usucapio*, la *adjudicatio* y la *lex*”<sup>12</sup>

- a) **La *mancipatio*.** Fue originariamente una verdadera venta, cambio inmediato de cosa contra precio.
- b) **La *in iure cessio*.** Era una especie de abandono, que hacía el propietario de la cosa al adquirente, *in iure*, ante el magistrado, en forma ficticia, pues se simulaba un proceso acerca del dominio de la cosa.
- c) **La *usucapio*.** Que es tema fundamental de este trabajo. “Etimológicamente el término deriva del latín, *usus*, que significa usar una cosa y *capere* apoderarse de algo y para designar este modo de adquisición del dominio la ley romana se valió de las palabras *usus* que indica que el simple hecho de la posesión, debe agregarse la *auctoritas* que es la protección legal concedida al propietario.”<sup>13</sup>

En la antigüedad, la *usucapio* era considerada como la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo ciertas condiciones como son: El justo título y la buena fe. Estos requisitos tal como los jurisconsultos las han desarrollado y precisado, constituyen una teoría bastante

---

<sup>12</sup> PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, 8ª edición. Porrúa. México, 1999, página 262.

<sup>13</sup> Cfr. VENTURA SILVA, Sabino. Derecho romano. “Curso de Derecho Privado”. 6ª edición. Porrúa. México, 1982, páginas 157-160.

complicada. También es probable que en su origen la usucapión obedeciese a reglas más sencillas.

Según una conjetura, el justo título y la buena fe no eran desde luego necesarios, pues era suficiente para usucapir una cosa apoderarse y hacer uso de ella.

Bastante tiempo después de haber fijado los jurisconsultos las condiciones necesarias para la usucapión, los textos señalaban otra institución destinada a proteger a los poseedores de fundos provinciales. Para los cuales no se aplicaba la usucapión; es la *praescriptio longi témporis*. Justiniano fusionó esta *praescriptio* con la antigua usucapión.

Analizaremos la evolución histórica tal como aparece regulada en el derecho justiniano, la usucapión es el resultado de la fusión de dos instituciones que surgen en el derecho romano en épocas distintas y en diferentes zonas del imperio, y que durante la época clásica operan con independencia: La usucapión del antiguo *ius civile* y la *praescriptio longi témporis* del derecho honorario. Por tanto, mirando el tema con un criterio histórico, en el derecho romano encontramos tres de este modo de adquirir: la del *Ius Civile*, la del *derecho honorario* y la del *derecho justiniano*.

“*Usucapión del ius civile*”. Se definía así: *dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel bienni*: “Usucapión es, pues, el logro del dominio por la continuación en la posesión durante un año o un bienio”. Tiene una antigüedad remota; las XII Tablas presuponen ya su existencia. Los textos señalan dos casos típicos de aplicación:

1. Procuraba el *dominium quiritario* a quien tenía una cosa *in bonis* cuando se ha querido adquirir una cosa *mancipi* y se tiene solamente recibida tradición del propietario, se le tiene *in bonis*; más poseyéndola, dos años para inmuebles y uno para muebles, se hace propietario *ex iure quiritium* como si

se hubiese adquirido por *mancipatio*. La posesión pública y prolongada completa lo que la tradición tenía de insuficiente para transferir la propiedad de una cosa *mancipi*.

2. Hacía adquirir la propiedad al poseedor que recibió una cosa *mancipi* o *nec mancipi* de quien no era propietario o no tenía poder para enajenar. Al fin de dos o de un año de posesión se hacía propietario.

Cabe hacer notar que la *usucapio* no podía invocarse por un extranjero, porque según la Ley Decenviral: *adversus hostem, aeterna auctoritas* “Contra el extranjero haya eterna sanción”.

Condiciones necesarias para usucapir. Según la historia, se cree que la usucapición, pasó por tres fases sucesivas:

1. No se exigían sino dos condiciones: Posesión de un año para muebles y dos para inmuebles, y que la cosa no fuera robada.
2. Se inició antes del final de la República. Se exigió que el principio de la posesión estuviera exenta de violencia o de clandestinidad.
3. Se sitúa entre los siglos I y II DC., se requería justo título y buena fe.

En el siglo II, encontramos en el Derecho Romano, otra institución que recibió el nombre de “*praescriptio longi témporis*”. Originalmente, ella constituía una simple defensa, en virtud de la cual, la persona que había poseído la cosa durante diez o veinte años, según se tratase de presentes o ausentes, podía rechazar la acción de reivindicación del verdadero propietario de ella; la *praescriptio* era una salvedad enunciada a favor del poseedor a la cabeza de la fórmula que se entregaba por el magistrado *in jure*; de aquí el nombre de esta nueva Institución

tomando a la prescripción extintiva o liberatoria. Posteriormente, la *praescriptio longi témporis* se convierte en un verdadero modo de adquisición de la propiedad. Las dos instituciones: La usucapión y la *praescriptio longi témporis*, exigían la buena fe y otras condiciones más o menos análogas, pero ellas se diferenciaban en dos puntos:

- 1°. En cuanto al plazo, las cuales ya conocemos;
- 2°. En cuanto a sus efectos respecto a las hipotecas y otras cargas reales, las cuales subsistían en la usucapio en tanto se extinguían en la *praescriptio*, de suerte que ésta última, venía, a producir efectos más amplios que aquélla. Justiniano acabó por fundir estas dos instituciones bajo un régimen jurídico único, pero designadas con distintos nombres: Conservó el nombre de usucapión para las cosas muebles, estableciendo a su respecto el plazo de uno a tres años, y adoptó el de prescripción para los inmuebles, con el plazo de diez a veinte años que ya hemos indicado.

Al lado de estas instituciones, encontramos también la *praescriptio loongissimi témporis*, la cual se operaba por treinta o cuarenta años y se aplicaba en los casos siguientes:

1. A las cosas fuera del comercio,
2. A las que la Ley prohibía su usucapión, como ser las cosas furtivas;
3. En los casos en que el poseedor no podía invocar un justo título en apoyo de su posesión. La *praescriptio longissimi témporis* empezó por conferir al poseedor solamente el derecho de rechazar la reivindicación, pero sin hacerle adquirir la propiedad de la cosa, de manera que si perdía la posesión, su situación legal quedaba perjudicada; pero Justiniano modificó también este punto, haciendo una distinción entre el poseedor de mala y el de buena fe: respecto al primero, los efectos de la *praescriptio longissimi témporis* continuaron siendo los mismos; respecto al segundo, se le acordaron acciones reales contra terceros, de tal manera que una ve

cumplido el plazo de la prescripción, su condición era la de un verdadero propietario.

d) **La *adjudicatio***. Asignación de cosas hechas por el juez en los juicios divisorios.

Mientras que en la *in jure cesio* la propiedad se transfiere por el magistrado, es el juez quien opera esta traslación por la *adjudicatio* con el proceso de partición y deslinde. En efecto, sólo hay tres acciones por medio de las cuales la fórmula le confiere este poder: La acción familiar *ercis cundae*, para la partición de una sucesión entre coherederos; La acción *communi dividundo*, para la partición de cosas indivisas entre copropietarios y la acción *finium regundorum*, para regular los límites de las propiedades contiguas. En estos tres casos, cuando el juez ha adjudicado a uno de los litigantes todo o parte de una *res Mancipi*, que de una *res nec Mancipi*.

e) **La “*lex*”**. Había adquisición *lege* cuando la propiedad era atribuida a una persona por el sólo efecto de la ley. He aquí algunos ejemplos:

1. Si una cosa ha sido legal *per vindicationem*, el legatario se hace propietario en virtud de la ley de las XII tablas, luego que había aceptado el heredero la sucesión;
2. La ley *papia poppoea* atribuye de pleno ciertas personas que favorece y, en su defecto, al *aerarium*, las partes caducas (caduca), es decir, las liberalidades testamentarias de las cuales declara decaídos a ciertos herederos y algunos legatarios;
3. Una constitución de Adriano atribuye la mitad del tesoro al propietario del fundo sobre el cual ha sido descubierto.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Cfr. PETIT Eugene. Op. Cit. Páginas 276 y 277.

---

Es pertinente aclarar que la usucapión y la prescripción en el Derecho Romano, se interpretaba por separado. Esto fue antes del período del Derecho de Justiniano, estas diferencias como sus rasgos comunes las analizaremos en el transcurso de este trabajo.

### 1.2.2 EN EL DERECHO ESPAÑOL

Los antecedentes que se refieren a la usucapión y a prescripción los encontramos dentro de los fueros municipales estos se dividen en dos grupos.

Dentro del primer grupo encontramos el Fuero de Santa María de Alquezar dado en 1075 por Sancho Ramírez, que nos permite asegurar que ya en este tiempo existía la tenencia de año y día de modo preciso y conocido y que no requerían otras normas más detalladas.

También tenemos dentro este grupo el Fuero de Brihuega (Primera Mitad del Siglo XII), que limita la prescripción de año y día al caso de que el demandante estuviese presente.

En el segundo grupo está el Fuero de Estrella dado probablemente en 1090 por Sancho Ramírez es el primero de los que indudablemente no dejan producir efectos a la posesión de año y día sino cuando se trata de bienes adquiridos o comprados.

El siguiente fuero es el fuero de Molina de los caballeros, éste nos menciona que quien poseyó año y día una heredad creyendo ser *Nullius*, no por eso la hace suya: necesita, por el contrario, probar su buena fe para y sólo en este caso, se le

---

dé el derecho a optar entre la devolución de la finca y el pago del precio que señale el verdadero propietario.

Hasta aquí terminan los fueros municipales para dar paso a otros fueros que son de gran importancia en la legislación española; dentro de estos fueros tenemos El Fuero Viejo: Distingue este cuerpo legal entre la prescripción de la posesión civil y de la propiedad.

La primera se ganaba por la posesión natural de año y día con noticia de su dueño y en virtud de título traslativo de dominio. El tiempo para la segunda variaba en razón de la condición de los bienes y de la clase social a que sus dueños perteneciesen. Los bienes de abolengo, propiedad de los nobles, son imprescriptibles; si no fuesen de abolengo, prescriben por treinta años y tres días.

Los bienes de plebeyos que tuviesen aquella cualidad se adquieren por prescripción de treinta y un años y un día, y si no fuesen de abolengo por diez años.

La Ley Quinta. Declara que a prescripto el derecho de un hermano a solicitar de otra nueva participación si hubiese transcurrido dieciséis años entre presentes.

La Ley Novena. Dispone que, pasado año y día, se respete la casa o plantación de quien con buena fe hubiera plantado o edificado un terreno ajeno.

Si no hubiese plantado o edificado en terreno ajeno. Si no hubiese pasado el año se suspende la obra hasta que se ventile la cuestión judicial.

Fuero Real.- Dos prescripciones encontramos en él:

A) Al de año y día, establecida por la ley 1<sup>a</sup>. Tit. XI libro II ; en su virtud como al tenedor de una cosa poseída por el año y día, en faz y en paz, entrando y saliendo en la tierra o en la villa el demandador, no tiene que responder por ella.

B) De treinta años, dada solo contra los ausentes; es requisito indispensable que se posea la cosa año y día entre presentes y treinta años entre ausentes, se exige el título para la de año y día, pues a de poseerse la cosa como dueño y no en prenda, arrendamiento, etc.

Para la prescripción de treinta años no parece exigirse título y tiene los caracteres de una prescripción extraordinaria de la que únicamente se excluyen las cosas hurtadas o robadas.

Son imprescriptibles:

1. La herencia pro indiviso, y por tanto la acción de los coherederos para pedir la participación.
2. Las cosas Hurtadas.
3. La de los menores, locos, imbeciles, mientras subsistan tales estados.
4. Las cosas del Rey.
5. Las de los desterrados por el tiempo que estuviesen fuera de la tierra.

Otros de los ordenamientos jurídicos es el Especulo; éste distingue dos prescripciones por razón de que se gane o se pierda las cosas de todo o por que

---

se ganen solo las tenencias por el tiempo, enumera entre las primeras las siguientes, pertinentes a nuestro objeto.

- A) De cien años para las cosas del Rey y las de la Iglesia Romana.
- B) De cuarenta años para las cosas de las otras iglesias.
- C) De treinta años (extraordinaria) para las cosas ajenas no exceptuadas por la Ley aún cuando no haya justo título.
- D) De veinte años entre presentes y diez entre ausentes con justo título.
- E) La posesión justa de tres años da la propiedad de las cosas muebles.

Se da solamente la tenencia al que posee año y día entre presentes; se deja en su poder la cosa hasta que sea vencido judicialmente.

Los requisitos que debe tener el especulo son: tener buena fe, justo título, posesión pacífica y continua y prescriptibilidad de la cosa.

De acuerdo a esta figura, no son prescriptibles:

1. Las cosas prestadas, arrendadas o hurtadas ni los siervos fugados.
2. Las cosas en condominio para el copropietario que la posee en su totalidad.
3. Las cosas reales sagradas, públicas o comunes.
4. Las de los peregrinos enviados del Rey, menores e incapacitados por el tiempo que no puedan defenderse.

---

Otra institución jurídica del Derecho Español, y que nos sirve como referencia a la usucapión, es la Ley de Toro; esta ley nos dice que el que se creyera propietario sin serlo y fuese inquietado no podría aprovecharse, hasta que pasase el tiempo necesario para prescribir la posesión de las ventajas que ésta le daría frente al demandante.<sup>15</sup>

Consideramos que los fueros municipales fueron de gran importancia para la sociedad, ya que tuvieron plazos muy cortos para la adquisición de los bienes, exceptuando los que pertenecían a determinados sectores privilegiados por los Emperadores.

Es de hacerse mención, que no nos definen los fueros municipales en una forma correcta lo que es la prescripción, para un mejor entendimiento.

Definición de prescripción. El acreedor que deja transcurrir ciertos plazos sin demandar, pierde su acción. La acción se extingue por la prescripción extintiva o liberatoria.

Los redactores del artículo 1234 del Código Civil Francés citan la prescripción entre los modos de extinción de las obligaciones; pero han remitido el examen de la misma al último título del Código (Título XX del libro III; artículos 2219 a 2281), en el cual tratan, al mismo tiempo, de la prescripción adquisitiva o usucapión, sin embargo hubiera sido preferible estudiar separadamente las dos prescripciones.

En verdad, una y otra tienen por efecto consolidar una situación adquirida por el transcurso del tiempo, pero mientras que la prescripción adquisitiva lleva a que una persona adquiera un derecho que pierde otra distinta, transmite un derecho, por ejemplo, el Derecho que pierde de propiedad de una persona a otra; la prescripción extintiva extingue pura y simplemente un derecho.

---

<sup>15</sup> Cfr. ALAS, Leopoldo. De la Usucapión. Centro de Estudios Históricos. Madrid, España 1916, páginas 50-76.

---

Las dos prescripciones difieren igualmente en cuanto a su ámbito: La prescripción extintiva, extingue, en principio, todas las acciones personales o reales (artículo 2262 del Código Civil), salvo las referentes a los derechos de propiedad; mientras que la prescripción adquisitiva no concierne sino a los derechos reales, especialmente al derecho de propiedad.

### **Duración del plazo.**

La Prescripción de Derecho común. Según los términos del artículo 2262 del Código Civil, la prescripción más larga es de 30 años.

Los redactores del Código Civil suplieron algunas prescripciones larguísimas que conocieron el derecho del bajo imperio y el antiguo derecho francés.

La prescripción de treinta años (o treintanal) es la prescripción de Derecho Común; se aplica salvo disposición en contrario que fije un plazo más corto.<sup>16</sup>

El maestro Mazeaud Henry y León nos hace mención de que hubiera sido preferiblemente estudiar separadamente las dos prescripciones por lo que opinó que es lo más conveniente para una mejor solución a los problemas que se presentan cotidianamente. En los siguientes capítulos analizaremos a estas instituciones por separado.

### **1.2.3 EN EL DERECHO MEXICANO**

En México durante el Gobierno de Benito Juárez, también rigió la prescripción treintenaria de origen francés y así el Código Civil de 1870 en su artículo 1194 dispuso:

---

<sup>16</sup> Cfr. MAZEAUD Henry y León. Lecciones de Derecho Civil Volumen III. "Parte segunda". Ediciones Jurídicas, Europa. América, Buenos Aires, Argentina, 1969, página 87.

---

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

Luego, respecto de la prescripción de bienes muebles, señaló en el artículo 1196:

“Las cosas muebles se prescriben en tres años, si la posesión es continua, pacífica y acompañada de justo título y buena fe, o en diez años, independientemente de la buena fe y justo título.”

En cuanto a la verdadera prescripción dispuso en su artículo 1200:

“La prescripción negativa se verifica, haya o no buena fe, por el sólo lapso de veinte años contados desde que la obligación pudo exigirse conforme a derecho.”

El Código Civil de 1884 reprodujo los anteriores textos, aunque con respecto a los bienes inmuebles redujo el plazo de prescripción de 20 y 30 años, a 10 y 20; se ocupó de esto en sus artículos 1086, 1088 y 1091.

El Código de 1928, redujo aún más los anteriores plazos, no obstante la oposición que hubo por parte de diversos sectores interesados, por ser propietarios de vastas superficies territoriales, y así en la exposición de motivos de este Código se dijo:

Se abreviaron los términos para las prescripciones, reduciéndolos al mínimo cuando el poseedor, además de tener la posesión necesaria para prescribir, tenía la posesión útil de que se acaba de hablar, pues se consideró que conviene estimular el esfuerzo productor, más bien que la lenidad del propietario, ya que la colectividad recibe un beneficio directo con el aumento de los productos destinados a su consumo.

Y se redujeron los plazos para usucapir, y algunos para prescribir, como se aprecia en los artículos 1152, 1159 y 1164.<sup>17</sup>

Consideramos, que se redujeron los plazos para usucapir, ya que esta institución se convierte en auxilio del poseedor y busca además poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforma así los hechos al derecho, e impide por ellos la destrucción de situaciones respetables por su duración, y por lo mismo, esta figura desempeña una función social considerable que la justifica.

### **1.2.3.1 EN LA LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL.**

En la legislación del Distrito Federal, la figura jurídica de la usucapión es conocida como prescripción, y se define en el artículo 1135 del Código Civil se define como un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Y más adelante el mismo ordenamiento jurídico, en su artículo 1136, puntualiza “...que: La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva.”

Dicha figura de la prescripción adquisitiva, sin duda alguna que es similar al de la usucapión, pero textualmente, señala la legislación del Distrito Federal que para el caso de la adquisición de bienes inmuebles, tal prescripción debe de ser la llamada positiva, que consiste en una forma de adquirir la propiedad de bienes inmuebles por el trascurso del tiempo, reuniendo los siguientes elementos establecidos en el Código Civil en sus artículos 1151 y 1152.

---

<sup>17</sup> Cfr. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5ª edición. Cajica, Puebla, México, 1980, página 815.

Art. 1151. La posesión necesaria para prescribir debe de ser:

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

Art. 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;

Es sin lugar a dudas rescatable lo estipulado por dicha legislación, en el artículo 1152 fracción II, que señala textualmente: “...II En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.”

Y señalamos que es rescatable porque dicho ordenamiento específicamente no señala qué tipo de posesión es la que se puede registrar, sin embargo, del análisis del artículo 1151 de la misma ley, queda perfectamente a salvo cualquier interpretación maliciosa o tendenciosa, pues específicamente este ordenamiento estipula “...La posesión necesaria para prescribir debe de ser: I.- En concepto de propietario;..”, con lo que deja fuera de este derecho a toda aquella posesión de inmuebles cuyo origen sea distinta a la del concepto de propietario.

### **1.2.3.2. EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.**

Por ser la entidad federativa del Estado de México, una de las más importantes en nuestro país, debido a su trascendencia económica y política, además de la cercanía que tiene con el Distrito Federal, y aunado a todo esto, por la enorme

---

cantidad poblacional con que cuenta; es de vital importancia el análisis de sus ordenamientos jurídicos.

Como ya lo estipulamos, esta entidad federativa es una de las más densamente pobladas de nuestro país, lo que dio origen a un sin número de problemas ocasionados por la imperiosa necesidad de la vivienda, y entonces se dio el fenómeno de los asentamientos irregulares, lo que provocó que el legislador mexiquense tomara la figura jurídica de la usucapión, como un medio de regularización de la pequeña propiedad.

A diferencia de la legislación del Distrito Federal, en la del Estado de México se contempla la figura jurídica de la usucapión, que en términos jurídicos, y al análisis de las características y requisitos de una y otra figura, debemos de concluir que se tratan de figuras análogas.

Después del Código Civil promulgado en fecha nueve de agosto de 1937, en el Estado de México no se realizaron cambios al respecto, hasta que, debido a las grandes transformaciones que dicha entidad estaba sufriendo, el Ingeniero Salvador Sánchez Colín Gobernador Constitucional del Estado de México, en forma conjunta con la XXXIX legislatura, tuvo a bien decretar y promulgar un nuevo Código Civil vigente en dicha entidad, que cubriera las necesidades que la población mexiquense de esos años reclamaba; y posteriormente, después de casi cuarenta años de vigencia, el señalado ordenamiento jurídico quedó abrogado a iniciativa del Lic. Arturo Montiel Rojas, en su carácter de Gobernador Constitucional del Estado de México, en fecha 29 de abril del 2002, y aprobado por la LIV Legislatura de dicha entidad en fecha 31 de mayo del 2002, y publicado en fecha 7 de junio del mismo año. quedando así, de acuerdo a la exposición de motivos que precedió dicha legislación “satisfacer las necesidades y expectativas de la población mexiquense, debe apegarse a las disposiciones legales que conforman el marco del estado de derecho, que debe actualizarse

---

permanentemente para asegurar a la presente y futuras generaciones el acceso a mejores condiciones de vida”.

---

## CAPÍTULO II

### ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO

En la legislación del Estado de México, el derecho de solicitar a una autoridad judicial la declaración de cambiar la situación jurídica de poseedor a propietario, se le conoce con la figura jurídica de la usucapión, misma que para que pueda ser factible de proceder, debe de reunir una serie de condiciones que son claramente señaladas en el artículo 911 del Código Civil vigente hasta el mes de junio del año 2002, y del artículo 5.128 del Código Civil vigente ambos de esa entidad y que señalan:

Art. 911. La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I En concepto de propietario.
- II Pacífica
- III Continua
- IV Pública.<sup>18</sup>

Art. 5.128. La posesión necesaria para usucapir debe ser:

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

Por lo que se puede advertir que ambos ordenamientos, aun cuando uno abroga al otro, son coincidentes en el fondo, aun y cuando en la forma se encuentren cambios.<sup>19</sup>

Ahora bien, para efectos del trabajo que nos ocupa, y aun cuando en las leyes ya señaladas, se ubica en primer término el requisito de “En concepto de propietario”, empezaremos por analizar la “posesión pacífica”

---

<sup>18</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Porrúa, México, 2000.

<sup>19</sup> En la práctica se emplean ambos ordenamientos legales, toda vez de que el artículo sexto transitorio del Código Civil vigente se señala que se podrán seguir utilizando las disposiciones del anterior, haciendo mención específica de cuando esto proceda.

## 2.1 POSESIÓN PACÍFICA.

La posesión, es sin duda alguna el elemento más significativo, y de mayor trascendencia para que pueda prosperar la usucapión, en el sistema jurídico del Estado de México; sin embargo este sistema jurídico, contempla que la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble, con la finalidad de usucapirlo, reúna ciertos requisitos, y uno de éstos es el de la posesión pacífica.

Desde el punto de vista legal, la posesión pacífica es aquella que ha sido adquirida sin violencia, así estipulada en el artículo 798 del Código Civil del Estado de México vigente antes de las reformas del mes de junio del año dos mil dos.

Artículo 798.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.<sup>20</sup>

Y en el mismo sentido el Código Civil vigente estipula la posesión pacífica en su artículo 5.59.

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

Es de entenderse que el espíritu del legislador pretendió otorgar las prerrogativas que se adquieren por el derecho de la posesión, solamente a aquellas personas que dentro del marco jurídico se llegasen a situar dentro del supuesto de tener la posesión de un bien inmueble con base a actos que no alteraran el orden social; sin embargo, es imperioso manifestar que aun cuando pareciera que el elemento que se estudia se podría relacionar con la buena o mala fe, del posesionario, no se contraponen dichos elementos, toda vez de que, es de entenderse que al considerar la posesión en forma pacífica el legislador, lo que pretendió con este elemento, fue salvaguardar el orden

---

<sup>20</sup> CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Editorial Porrúa, México, 2000.

jurídico social, restringiendo el derecho de posesión a quien por medio de actos violentos, tomara para sí algún bien real, y en contraposición del fin último de las leyes adquiriera un derecho violentando las mismas.

Por lo que es de considerarse, sin duda alguna como un acierto, por parte de los ordenamientos jurídicos del Estado de México, el hecho de considerar que, toda aquella persona que interponiendo los intereses jurídico sociales, adquiere por medio de la violencia física o moral algún bien inmueble, le sea restringido el derecho para poder cambiar su situación jurídica en relación con dicho bien, y negarle la posibilidad de pasar de poseedor a propietario, como una forma de mantener el orden y la paz social.

De tal manera que para poder adquirir el derecho de la usucapión en el Estado de México, es requisito indispensable que quien desee hacer valer dicho derecho, no haya violentado el orden jurídico social, en el camino que lo llevó a gozar de la posesión de algún bien.

## **2.2 CONTINUIDAD**

La continuidad como requisito para la procedencia de la usucapión, es regulada en el Estado de México por el artículo 799 en relación con el artículo 926 del Código Civil vigente antes de las reformas del mes de junio del año 2002; ambos numerales estipulan lo siguiente:

Artículo 799. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 926.<sup>21</sup>

Artículo 926. El término de la usucapión se interrumpe  
I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa por más de un año;

---

<sup>21</sup> Ídem.

II. Por la interposición de demanda u otro cualquier género de interpelación judicial hecha al poseedor. Se considerará como no interrumpido el término para la usucapión por interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda;

III Porque la persona a cuyo favor transcurre el término para la usucapión reconozca expresa o tácitamente, por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien opera la usucapión.<sup>22</sup>

El efecto de la interrupción es inutilizar todo el tiempo corrido antes de ella.

Y el Código Civil vigente estipula en el artículo 5.60 que se debe de entender por posesión continua, y la relaciona en lo general con todo lo estipulado por ese ordenamiento.

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

Debido a que este numeral no deja -como su antecedente inmediato- bien especificado lo que es la continuidad, o en su defecto, cuando se pierde este requisito de procedencia, es necesario entrar al estudio y análisis del contenido en materia de bienes inmuebles, y sobre todo de las formas de adquirir la propiedad, por lo que abra que relacionar el artículo 5.60. con los artículos 5.43, 5.63, y 5.139 del ya señalado Código Civil; dichos numerales señalados y relacionados entre si, con el requisito de continuidad, a efectos de una mejor comprensión para el análisis de nuestro tema principal, es de vital importancia transcribirlos como a continuación se hace:

Artículo. 5. 43. Se reputa como nunca perturbado o despojado, el que judicialmente fue mantenido o restituido en la posesión.

Artículo. 5. 63. La posesión se pierde por:  
I Abandono;

---

<sup>22</sup> Ídem.

- II Cesión;
- III Destrucción o pérdida del bien o por quedar fuera del comercio;
- IV Resolución judicial;
- V Despojo
- VI Reivindicación del propietario;
- VII Expropiación.

Artículo. 5.139. El plazo de la usucapión se interrumpe:

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

Ahora bien, de igual forma este requisito se encuentra sin duda alguna relacionado con el tiempo que debe de poseer el que quiera hacer valer el derecho de la usucapión, y en este rubro tendremos que hablar de la posesión por mas de cinco años, y de la posesión por mas de diez años; es decir, cuando se debe de dar un tiempo y cuando otro; sin embargo, y debido a que este elemento de temporalidad se encuentra ya establecido para su estudio en otro apartado del presente trabajo, dejaremos por el momento de lado las circunstancias de tiempo.

Una vez ya considerados los preceptos legales que nos hablan de la posesión continua, podemos definirla como la que no se ha interrumpido por alguno de los medios legalmente establecidos.

### **2.3 PUBLICIDAD.**

Sin lugar a dudas que aquella persona que busque la declaración de propietario sobre un bien inmueble, por medio de la usucapión, deberá de

acreditar el requisito de la publicidad, o lo que es mejor dicho, la posesión pública, misma que en la legislación mexiquense es regulada por el Código Civil vigente ante de las reformas del mes de junio del año 2002, por el artículo 800, mismo que transcribimos para su particular análisis:

Artículo 800. Posesión Pública es la que se disfruta de manera que pueda ser reconocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>23</sup>

De igual forma de manera análoga, el Código Civil vigente en el Estado de México señala en su artículo 5.60 lo siguiente:

Artículo 5.60. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

De esta definición se puede desprender que existen dos formas de realizar una posesión pública sobre un bien inmueble; la primera, es la que se disfruta ante la vista de todos, y al referirse a todos, es de interpretar que se debe de poseer de tal forma que las personas que colindan con el inmueble se percaten quien ejerce el dominio sobre el predio, sobre el que se deduce el derecho de la usucapión, sin que exista la menor duda, a efectos de que sea del dominio público, esto es, del conocimiento de todos.

Es evidente, que tal publicidad refleja una de los elementos del hecho posesorio, que es el *animus*, que es la intención, la cual no es subjetiva, si no objetiva, de tal manera que los terceros puedan apreciarlo, y en esas condiciones la persona sobre la que sufrirá el detrimento o pérdida del bien inmueble por causa de una sentencia que señale la prosperidad de la

---

<sup>23</sup> Ídem

usucapión, evidentemente reconocerá que con su consentimiento se escrituro un inmueble, pues evidenciara que aun a pesar de posiblemente contar con unja escritura, jamás tuvo la posesión de hecho, lo que dio origen sin duda alguna a la sanción por la falta de interés demostrada sobre su predio.

Este elemento es de vital importancia, que la misma corte a señalado que la prueba idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, es la testimonial, quienes con sus sentidos han advertido la realidad del poseedor con respecto a dicho inmueble; a continuación reproducimos dicho criterio de la corte.

Octava Época

Instancia: SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: 83, Noviembre de 1994

Tesis: I.6o.C. J/18

Página: 43

POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente:

Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Dora Isela Solís Sandoval.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretario: Víctor Hugo Guel de la Cruz.

Ahora bien, la segunda forma de realizar la posesión pública, es aquella que se encuentra registrada ante el Registro Público de la Propiedad, organismo éste, que por su sola y natural existencia, registra determinados actos o contratos, para asegurar principalmente su publicidad; por tal motivo es de vital importancia que conozcamos los lineamientos jurídicos en el Estado de México, sobre los que se rige dicha institución.

La existencia y actividad del Registro Público en el Estado de México, se encuentra regulada por el Código Civil, mismo que como ya se estableció con anterioridad, en esta Entidad Federativa, se está aplicando conjuntamente el Código Civil abrogado, así como el Código Civil vigente, en razón de que existen actos que se generaron al amparo del anterior Código, por lo que no se pueden regular a las estipulaciones de los nuevos lineamientos; en tal virtud, tenemos que hacer alusión a ambas disposiciones, pues de no hacerlo así, dejaríamos incompleto el presente trabajo.

A continuación transcribiremos los artículos del Código Civil abrogado que hacen referencia a la institución del Registro Público y tiene íntima relación con la publicidad de la posesión de los bienes inmuebles.

Artículo 2853.- El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados en las inscripciones que estén archivadas. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.<sup>24</sup>

De este artículo se desprende la publicidad que da los actos asentados ante esta institución, pues otorga a quien así lo solicite la posibilidad de enterarse del contenido de sus libros, con el solo requisito de revisarlos ante la presencia de un empleado del mismo organismo público.

Artículo 2857.- Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley.
- IV. Los planes de Desarrollo Urbano Nacional de Conurbación, Estatal, Municipales, Parciales y Especiales.<sup>25</sup>

En este artículo, si ponemos especial atención a la fracción segunda, señala que se pueden registrar las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, lo que podemos interpretar que para poder registrar la posesión de un inmueble, y con esto darle la publicidad que necesitamos a efectos de reunir los requisitos de la usucapión, primero se tiene que realizar una serie de actos jurídicos ante un juez civil, quien una vez agotados estos

---

<sup>24</sup> Ídem  
<sup>25</sup> Ídem

trámites otorgará una resolución judicial donde necesariamente manifieste que es procedente el registro de la posesión sobre algún bien inmueble.

Artículo 2859.- La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros. Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.<sup>26</sup>

En el presente numeral, se otorga seguridad jurídica a quien de publicidad legal a sus actos, que para el caso concreto, es la de la posesión, y que además surte efectos contra terceros.

Artículo 2893.- En el registro de la propiedad inmueble se inscribirán:  
Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;...<sup>27</sup>

Esta disposición del Código Civil para el Estado de México, es el que fundamenta y da origen al registro de la posesión que se ejerce sobre un inmueble, misma que en su definición manifiesta que debe de ser una posesión originaria, que es la que brinda la posibilidad de obtener el derecho de la usucapión, no así la posesión derivada, que no produce ningún efecto de los requeridos para que por el transcurso del tiempo se adquieran derechos sobre algún inmueble.

---

<sup>26</sup> Ídem  
<sup>27</sup> Ídem

Ahora bien, el Código Civil vigente en el Estado de México desde el mes de junio del año dos mil dos, en su libro octavo, título primero, hace referencia al Registro Público de la Propiedad, y aun cuando cambian los numerales en relación con el código abrogado, sustancialmente no existen cambios, con el contenido de los artículos ya analizados, y solo es de subrayar el contenido de los dos siguientes preceptos:

Artículo 8.1. Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

De vital importancia es el contenido de este artículo, toda vez de que en el Código Civil abrogado no existía una definición clara de la función de la mencionada oficina gubernamental, y con este sustancial cambio, nos deja en claro el origen de lo estipulado en ambas leyes, cuando señalan que la posesión pública será la conocida por todos, y de igual manera lo será la que se encuentre inscrita en el Registro Público, toda vez de que de esa forma se le dará la publicidad requerida como elemento esencial, a efectos de que prospere que se pueda solicitar la declaración de propietario por usucapión.

De igual forma el artículo 8.2. del Código Civil vigente, nos da la pauta para interpretar que el hecho de que se inscriba la posesión ante el Registro Público de la Propiedad, solo será un acto declarativo, a manera de que sea público, y por ende del conocimiento de todos los que quieran y tengan interés jurídico; así mismo, este artículo recalca que dichos actos no son constitutivos, y aclara que los derechos que provengan de dichos actos jurídicos solamente se les dará publicidad, y no constituirán por su sola inscripción el derecho generado.

Artículo 8.2. Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

De tal forma que una vez analizado el requisito de la publicidad en la posesión, a efectos de generar derechos, que puedan convertir al simple poseedor de un bien inmueble, en un legítimo propietario.

#### **2.4 POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.**

Sin duda alguna que de los requisitos establecidos, y señalados por los lineamientos jurídicos del Estado de México, el que cobra más importancia, es aquel que requiere que la posesión sea con la calidad o en concepto de propietario, con la finalidad de que sea ésta la que genere el derecho de la usucapión.

Esto quiere decir que no toda posesión que se tenga sobre algún bien inmueble genera derechos para solicitar la declaración de propietario por usucapión; de ahí que tenemos que analizar y dejar bien establecido que clase de posesión genera estos derechos y que requisitos legales son necesarios.

En la legislación mexiquense se define a la posesión como el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa, y se establecen dos tipos de posesión: La posesión derivada y la posesión originaria, y ambas quedan perfectamente bien delimitadas en el Código Civil del Estado de México, tanto en el abrogado, como en el vigente por los artículos 766 y 5.29 respectivamente, mismos que señalan de manera general: 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; y el otro, una posesión derivada.

Por tanto, solo la posesión originaria crea el derecho de la usucapión; ahora bien, surge la controversia en cuanto a la necesidad de que exista o no un título de propiedad a efecto de demostrar el origen de la posesión, pues en el Código Civil derogado no se hacía mención, y solamente se señalaba en su artículo 801 la necesidad de que dicha posesión fuera en concepto de propietario:

Artículo 801. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión.<sup>28</sup>

Sin embargo el vigente Código Civil aplicable en el Estado de México, en su artículo 5.129. en forma tajante señala la necesidad de que exista un título de propiedad para que por medio de este prospere la usucapión.

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.

Sin embargo nosotros consideramos que esta última definición que nos otorga dicho artículo es por demás errónea y contradictoria, pues al legislador se le olvidó que este mismo ordenamiento considera la posibilidad de que por medio de la mala fe se adquiriera el derecho de la usucapión. De igual forma, criterios jurisprudenciales referentes a casos concretos en el Estado de México señalan que el mencionado justo título no es necesario para que se adquiriera el derecho de la usucapión toda vez de que basta con que el poseedor sea el dominador de la cosa, y la disfruta en concepto de dueño aun que no cuente con título de propiedad, pues con ello demuestra que no es poseedor derivado.

Con la finalidad de acreditar las anteriores manifestaciones damos a conocer los siguientes criterios jurisprudenciales.

---

<sup>28</sup> Ídem

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL  
SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIV-Agosto

Tesis: II. 3o. 257 C

Página: 645

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El Código Civil para el Estado de México, en su artículo 911 dispone que los requisitos para usucapir consisten en que la posesión sea en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública; pero no prevé como elemento de la acción prescriptiva el que se acredite el llamado justo título. Así, la exigencia de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también al caso de la posesión de mala fe, por ende, para usucapir únicamente se requiere para evidenciar que se posee en concepto de propietario, que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo y siempre y cuando haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 349/94. Virginia Alanís Vda. de Valdéz. 24 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretario: Alejandro García Gómez.

Reitera criterio de la tesis de jurisprudencia número 1379, páginas 2227 y 2228, Segunda Parte, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL  
SEGUNDO CIRCUITO

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII-Marzo

Página: 428

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. BASTA CON REVELAR EL ORIGEN DE LA POSESIÓN Y AFIRMAR QUE SE POSEE A TÍTULO DE DUEÑO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 911 fracción I del Código Civil del Estado de México, no se exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, sino basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, y esto es así, con el objeto de que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe, para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 14/94. Agustín Juárez Sánchez. 9 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Pablo Rabanal Arroyo.

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XII-Agosto

Página: 597

USUCAPIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con la legislación civil del Estado de México, no es necesario demostrar la causa generadora de la posesión para la procedencia de la acción de usucapión, sino que basta revelar aquélla.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 727/92. Víctor Hugo Plata Beltrán. 19 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 594/92. Sucesión intestamentaria a bienes de José Cruz Bargamián Taroyan. 5 de

noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente:  
José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta  
María Elena Anguas Carrasco.

Por lo que en virtud de las anteriores tesis consideramos que no es necesario el mencionado justo título, máxime que en la realidad existen infinidad de familias en el Estado de México que poseen un bien inmueble, e incluso las mismas autoridades administrativas les cobran los correspondientes impuestos, y sin embargo no cuentan con ningún documento que las acredite como propietarios, pero que son reconocidos plenamente por sus mismos vecinos como los legítimos propietarios de dicho inmueble que poseen.

Ahora bien, si como ya se manifestó, no es necesario contar con título de propiedad para poder obtener el derecho de la usucapión, pues con mayor razón se deberá de considerar a aquellas personas que teniendo justo título, este se encuentra viciado.

Sin embargo, y a pesar de las tesis jurisprudenciales citadas con anterioridad, encontramos en el Código Civil abrogado del Estado de México, que en su artículo 781 señala lo siguiente:

Artículo 781. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. 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.<sup>29</sup>

En este mismo sentido se manifiesta el actual y vigente Código Civil del Estado de México, en su artículo 5.44, sin embargo es de señalarse que ambos ordenamientos legales, omiten realizar alguna manifestación para aquellos poseedores que teniendo como causa generadora de la posesión de un bien

---

<sup>29</sup> Ídem

inmueble, un título que a simple vista reúne los requisitos del mencionado “justo título” y que sin embargo adolece de algún vicio, y sin embargo ese dicho documento, es el que le da origen a la posesión, por lo que lo convierte en un poseedor de buena fe, pero al paso del tiempo, y faltándole poco para reunir el requisito indispensable de la posesión por cinco años, este poseedor es informado que el documento que le fue dado y que es el origen de su posesión cuenta con algún vicio, sin embargo durante todo ese tiempo dicho poseedor ejerció su derecho en forma pacífica, pública, de buena fe, en forma continua, es y debe de ser protegido por los ordenamientos legales, y no dejarle al desamparo considerándolo de la noche a la mañana como un poseedor de mala fe, solamente por que en el transcurso de su posesión se ha enterado que su título, origen de su posesión carece de respaldo legal alguno, y que no se le podrá otorgar seguridad legal, declarando que a su favor prospera la usucapión.

De ahí que consideremos, que si fueron las mismas autoridades las que en el Estado de México, permitieron y propiciaron los asentamientos irregulares, debe de estipularse para el caso concreto de los artículos 781 y 5.44 del Código Civil para el Estado de México, tanto el abrogado, como el vigente, que se debe de aclarar o agregar que de igual forma se considera como poseedor de buena fe al que desconociendo los vicios de su justo título entra a poseer un bien inmueble, y que con el paso de los años se entera que dicho título se encuentra viciado, por lo que se le protegerá de su derecho obtenido hasta ese momento, considerando a su título siempre como la causa generadora de su posesión.

Por tal razón es que en el Estado de México, concretamente, se debe considerar que para ejercer el derecho de la usucapión, se deben de reunir los siguientes requisitos:

- En concepto de propietario, considerándose éste, solamente como la manifestación de la calidad de la posesión, y la revelación del animo de dominador sobre la cosa a usucapir.
- Pacífica;
- Continua;
- Pública.

## **2.5. POSESIÓN MÍNIMA DE CINCO AÑOS.**

El tiempo es uno de los elementos más importantes de la usucapión, y en análisis de la procedencia de la misma, contrario a lo que se pudiera pensar, no se otorga a favor del poseedor que pretende hacerla valer, sino al contrario, se le otorga al verdadero propietario del bien inmueble como seguridad jurídica, con el deseo de darle un tiempo razonable para que trate de recuperar el inmueble.

De tal manera que la sentencia judicial que declare que a favor de algún poseedor de un bien inmueble a prosperado la acción de la usucapión, no es otra cosa que una sanción al propietario negligente, debido al abandono realizado sobre el inmueble, por parte de su legítimo propietario.

Este criterio, ha sido reafirmado por algunos tribunales de nuestro país, e incluso a dado motivo a tesis jurisprudenciales, como la que a continuación transcribimos:

Novena Época  
Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su  
Gaceta  
Tomo: III, Enero de 1996

Tesis: I.4o.C. J/3  
Página: 178

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO. Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litis consorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y

negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

#### CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 274/90. Javier Mora López y otros. 14 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 222/93. Taurino Reyes Andrés. 28 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 1154/94. Luis Limón Cedillo. 10 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3584/95. Eva Rosales Flores y otras. 13 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana Ma. Serrano Oseguera.

Amparo directo 5664/95. Maura Angeles Barco Pérez. 26 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

De tal suerte que como se desprende de la anterior jurisprudencia, la sentencia que declare propietario a alguien sobre algún bien inmueble por medio de la usucapación, es al mismo tiempo una sanción para el legítimo propietario que dejó abandonado dicho bien, y al cual, de igual forma, le prescribió el derecho que tenía para tratar de recuperar su posesión.

El plazo de cinco años, va relacionado con el requisito de que se trate de una posesión de buena fe, por lo que se entiende que una vez reunido este requisito indispensable, se podrá solicitar a un juez se le otorgue la garantía jurídica de su posesión, convirtiéndolo de tal suerte en propietario, con lo que se lograría beneficiar por medio del derecho a quien ha cumplido con los requisitos legales, y en el marco de la misma ley, asegurar su bienestar patrimonial.

De igual suerte, el requisito de haber poseído un bien inmueble como mínimo por cinco años, se encuentra relacionado, ya sea con el justo título, o bien con la revelación de la causa que dio origen a la posesión; esto a efectos de que el juzgador pueda contabilizar a partir de que momento se inició la posesión y poder computar los cinco años mínimos requeridos.

El tiempo para la usucapión se cuenta por años y no de momento a momento, según se encuentra estipulado en el artículo 927 del Código Civil abrogado en el Estado de México, no así por el Código vigente que es omiso en señalar la forma en que se debe de realizar el cómputo del tiempo para usucapir; partiendo entonces del antecedente señalado por el Código abrogado, es preciso manifestar transcribir los siguientes artículos:

Artículo 928. Los meses se regularán con el número de días que les correspondan.<sup>30</sup>

Artículo 929. Cuando el tiempo de la usucapión se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.<sup>31</sup>

Artículo 930. El día en que comienza la usucapión se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquél en que termine aquélla, debe ser completo.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Ídem

<sup>31</sup> Ídem

<sup>32</sup> Ídem

Por otro lado es de considerarse que este requisito de temporalidad se encuentra ligado con el de continuidad, toda vez de que como ya quedó establecido en el rubro respectivo, si se interrumpe la posesión deja sin efectos todo el tiempo que ya se había poseído, por lo cual en el supuesto de existir una interrupción en la posesión, a efectos de solicitar la propiedad por usucapión, se debe de contar el tiempo a partir en que se recuperó de nueva cuenta dicha posesión, sin contar el tiempo que se había poseído antes de la interrupción.

## **2.6 POSESIÓN MÍNIMA DE DIEZ AÑOS**

Esta característica de temporalidad se encuentra vinculada íntimamente con la posesión de mala fe, y es de ahí que el legislador mexiquense, consideró que aquella persona que por alguna situación ilícita obtuviera la posesión sobre algún bien inmueble, tuviera que demostrar su posesión por el doble del tiempo que el que la obtuvo de una manera que no haya agredido a la sociedad; pero no solo eso, si no que le otorga más tiempo al legítimo propietario de dicho inmueble para que pueda reclamar mediante las instancias legales la posesión y disfrute del inmueble del cual ha sido despojado.

De igual forma que la posesión mínima de cinco años, ésta se encuentra relacionada y vinculada con la continuidad, en los mismos términos que la otra, y solo se diferencian entre sí por el tiempo durante el cual se ha ejercido la posesión, pero que ambas tienen que reunir los mismos requisitos.

Aun, quien alegue esta posesión mínima de diez años, tiene que demostrar, sino mediante un justo título, pero si la causa que generó su posesión a fin de que el juzgador pueda establecer, primeramente la calidad de la posesión, originaria o derivada; y en segundo plano, que para el juzgador le quede bien claro a partir de qué momento va a contabilizar el tiempo durante el cual se ha

ejercido la posesión con el ánimo de poseer como propietario a fin de poder otorgar la usucapión.

Ahora bien, es de comprenderse que si la causa generadora de la posesión sobre el inmueble que se pretende usucapir, ha sido un ilícito, tal y como pudiera darse el ejemplo de un despojo, o un fraude, en el momento en que cesan los actos constitutivos del delito, es que se puede realizar la contabilidad del tiempo requerido por la ley para que pueda proceder la usucapión; esto en virtud de que no es posible olvidar que otro de los requisitos para usucapir es el de la posesión de manera pacífica, misma que va íntimamente relacionada con la realización del conteo del tiempo necesario para la usucapión, lo cual quiere decir que aún en el caso de que el origen de la posesión haya sido alterando el orden jurídico mediante la comisión de actos delictivos, no se podrán contabilizar los diez años que señala la ley, en tanto esa violencia haya cesado, y aun cuando se sabe que existió mala fe al inicio de la posesión, ésta deberá de reunir el requisito de que dicha posesión después se haya disfrutado en forma pacífica.

## **2.7. POSESIÓN DE BUENA FE.**

Es esta la posesión que el legislador en el Estado de México, ha querido y pretendido proteger, y darle seguridad jurídica, toda vez de que, quien la ejerce nunca pensó, ni tuvo la intención de transgredir las normas legales, por tal motivo, es para este tipo de poseedores, a quienes se debería darles prioridad en la regulación de sus bienes patrimoniales.

Se presume poseedor de buena fe al que entra en la posesión en virtud de un título suficiente (se llama título de la posesión el hecho o acto que la originan)

Esta buena fe es algo más que una mera ignorancia de los vicios de la posesión; debe ser la creencia positiva de que la posesión es justa. Dicha

buena fe es señalada y estipulada por el Código Civil derogado del Estado de México en los artículos 781, 782 y 783; y en el Código Civil vigente se encuentra regulado por los artículos 5.44, 5.45, 5.46; mismos que de manera análoga señalan que la buena fe se presume salvo prueba en contrario y habla de los derechos que tiene el poseedor de buena fe, sin embargo es importante resaltar el contenido del artículo 783 del Código Civil derogado, mismo que a continuación reproducimos:

Artículo 783. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter si no en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.<sup>33</sup>

Ordenamiento jurídico con el cual no podemos compartir las formas de pensar del legislador, toda vez de que si la misma ley, solicita y condiciona saber el origen de la posesión, se debe de considerar que si ese origen ha sido revestido de buena fe, y con posterioridad y el poseedor se da cuenta de los vicios que el origen de su posesión tiene, no puede ser calificado, puesta en tela de duda su buena fe, y debido a que en el momento histórico en que materialmente tomó posesión del bien inmueble, lo hizo basado en un justo título, o en un título del cual desconocía los vicios, es de considerarse que el juzgador lo debe de tener como un poseedor de buena fe, y entonces la legislatura local del Estado de México, deberá corregir las apreciaciones de sus antecesores y en una reforma sustancial considerar equívocas las estipulaciones del actual Código Civil y señalar básicamente que, si una persona toma posesión de un bien inmueble basado en un justo título, aun cuando éste pudiere tener vicios y que dicho poseedor los ignorase, se debe de considerar que, si después el poseedor se da cuenta de los vicios que su título tiene, aun así se le deberá de seguir considerando como poseedor de buena fe; y es que ya en otras entidades federativas, los tribunales en sus resoluciones se han pronunciado por este criterio, tal y como lo podemos observar en la siguiente tesis:

---

<sup>33</sup> Ídem

Quinta Época  
Instancia: Tercera Sala  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo: CXXII  
Página: 1227

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, BUENA FE EN LA POSESIÓN PARA ADQUIRIR POR (LEGISLACIÓN DE JALISCO). De conformidad con el artículo 1082 del Código Civil, aun cuando a los pocos días de celebrarse un contrato de compraventa, el comprador se percate de que el vendedor vendió una cosa que no era de su propiedad, basta que en el momento de la celebración del contrato, el adquirente haya actuado de buena fe, para que toda su posesión tenga que estimarse, para los efectos de la usucapión, de la misma clase, y toca a la otra parte demostrar que se contrató de mala fe desde el principio, esto es, que desde el momento mismo de la celebración del contrato el comprador supo que el vendedor disponía de bienes que no eran de su propiedad.

Amparo civil directo 3667/53. Compañía Jalisciense Urbanizadora, S.A. 18 de noviembre de 1954. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Gabriel García Rojas. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

Por otra parte, y dentro de la tramitación de un juicio de usucapión, aquel actor que manifieste que posee un bien inmueble de buena fe, deberá de probarla, aun cuando el artículo 5.45 del Código Civil vigente para la entidad mexiquense señala que la buena fe se presume, salvo prueba en contrario, es considerarse que dentro de la secuela procesal, y toda vez de ser un requisito para la procedencia de la usucapión, ésta se debe de probar. Ésto se encuentra sustentado aun por tesis jurisprudenciales como la que a continuación transcribimos:

Novena Época  
Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo: IV, Diciembre de 1996

Tesis: II.1o.C.T.96 C  
Página: 436

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA BUENA FE DEBE PROBARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Si el actor en la usucapión se ostenta como poseedor de buena fe, al ser un elemento de la acción, debe probarlo, como lo ordena el artículo 269 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, aun cuando no hubiere controvertido el demandado la posesión como de mala fe.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 789/95. Carmen Culebro viuda de Hernández, en su carácter de albacea de la sucesión in testamentaria a bienes de Ernesto Hernández Pantoja. 1o. de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

## **2.8 POSESIÓN DE MALA FE.**

Sin duda alguna que este tipo de posesión, no es dable ni plausible para una sociedad que pretende mantener sus instituciones y la legalidad de sus actos, de esa misma forma lo objetivaron los legisladores mexiquenses, quienes plasmaron su sentir en la legislación civil, y consideraron en forma acertada que si bien es cierto que esta posesión de igual forma también genera derechos, relacionada con la característica de la temporalidad, esta requiere ser de mayor espacio, siendo como lo establece el artículo 5.130 fracción II que a la letra dice:

Artículo 5.130. Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

...

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

Sin embargo es importante señalar, que si a raíz de un acto delictivo, o sea, violentando la estabilidad social, se llega a adquirir la posesión de un bien inmueble, se está en presencia de una posesión de mala fe, como lo establece el artículo anterior, pero el tiempo de la posesión empezará a contar, a partir en que cesaron los actos violentos que dieron origen a la posesión.

A continuación transcribimos una tesis jurisprudencial, en donde podemos observar los criterios con que se conducen en los tribunales, y que coinciden con lo que manifestamos párrafos arriba con respecto a la posesión de mala fe.

Octava Época

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I Segunda Parte-2

Página: 505

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE CESA LA POSESIÓN VIOLENTA, PROCEDE COMPUTAR EL TERMINO PARA QUE OPERE LA. De lo dispuesto por los artículos 823 y 1154 del Código Civil, se advierte que la posesión violenta se purga por el simple hecho de que cese la violencia. En consecuencia, uno de los elementos de la acción de prescripción positiva es que la posesión inicialmente violenta, en un momento determinado haya dejado de serlo por haber pasado a ser pacífica y que desde entonces se haya mantenido así durante el término legal necesario para producir tal prescripción; por tanto, el poseedor debe argüir y demostrar en el juicio, que la posesión que obtuvo violentamente, a partir de cierto momento cesó, pues es necesario que tal circunstancia forme parte de la litis, para que el Juez, una vez justificado este hecho, considere que desde ese momento comenzó la posesión (apta para prescribir).

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL  
DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 480/88. Ezequiel Hermenegildo  
Ahuatzi Castillo y otra. 17 de marzo de 1988.

Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa.  
Secretario Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Esta situación es contemplada en el vigente Código Civil del Estado de México, toda vez que uno de los requisitos para usucapir es la de la posesión pacífica, además de que dicho ordenamiento en su artículo 5.131 mismo que establece:

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

Esto como ya lo señalamos, se puede subsanar, siempre y cuando los actos violentos cesen, y entonces en ese momento se empiecen a tomar en consideración el tiempo en que se posea y que deberá de ser de diez años, para que el poseedor de mala fe haya adquirido derechos, que le permitan reclamar la declaración de propietario por usucapión.

Ahora bien, debemos dejar perfectamente establecido qué es la posesión de mala fe, y en tal virtud la legislación mexiquense, señala perfectamente en los Códigos Civiles tanto en el derogado, como en el vigente el siguiente concepto:

“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”.

Sin embargo, y a manera de una reforma de las mencionadas leyes, estimamos que esta definición es ambigua y deja al juzgador a que emplee diversos criterios sobre posibles asuntos similares; por lo que debiera de anexarse que dicho conocimiento de los vicios en el justo título se debe de considerar en el momento de tomar la posesión; no así, cuando ya disfrutando de esa posesión, el poseedor se da cuenta que su título se encuentra viciado, y en todo caso se le debe de considerar como un poseedor de buena fe, apto para usucapir.

## **CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE LA USUCAPIÓN Y VICIOS EN LA POSESIÓN EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.**

En el presente capítulo entraremos al análisis de la forma en que se lleva el procedimiento en el Estado de México, principalmente del juicio de usucapión, mismo que, como se podrá observar, su tramitación se lleva por la vía del juicio ordinario civil; es preciso señalar, que, toda vez de que en la legislación mexiquense, a partir del mes de agosto del año dos mil dos, entró en vigencia un nuevo Código de Procedimientos Civiles, mismo que presenta reformas de fondo, que pretende agilizar el procedimiento civil, pero que deja muchos puntos en la incertidumbre, y más aún cuando pareciera que dichas reformas se llevaron a cabo en forma precipitada, toda vez de que existen elementos que dejaron de señalarse dejando un vacío procedimental, que hace difícil de comprender y mucho menos de tramitar ante las instancias judiciales. A continuación y a manera de resumen de algunas reformas sustanciales señalamos las que atañen al procedimiento ordinario civil:

- Se adopta la estructura inaugurada por el Código Administrativo del Estado de México, conforme a la cual el articulado se compone de dos dígitos, el primero de ellos permite identificar al libro al que pertenecen y, el segundo, determina el orden progresivo de los preceptos de cada libro, de manera que cuando sea indispensable practicar adiciones o derogaciones a los libros, no sea necesario recorrer la numeración de los subsiguientes.
- Con el propósito de facilitar la difusión y manejo de las instituciones procesales, así como el conocimiento de los diversos actos que integran el proceso civil, se incorpora al texto de cada uno de los artículos, el epígrafe respectivo.

- Se propone que el proceso civil tenga un desenvolvimiento no sólo a instancia de parte, sino también de oficio, de acuerdo a las corrientes procesalistas modernas.
- Se precisan las disposiciones relativas al litisconsorcio, para resolver cuestiones que en la vida práctica motivan discusiones y que son proclives para conductas que van en detrimento de la pronta administración de justicia y del principio de economía procesal, estableciéndose que de inicio sea analizado desde la demanda o reconvención para evitar procesos inútiles y antieconómicos, concordándose las previsiones con los criterios jurisprudenciales.
- Se simplifica el procedimiento de expedición de copias certificadas de las actuaciones procesales, para que se obsequien con prontitud las solicitudes respectivas, sin más trámite que el pago de los derechos correspondientes.
- Se establecen los principios rectores de exactitud, orden, probidad, congruencia y dirección del proceso.
- Se incorpora la denominación de incidentes de contenido penal para referirse a los casos en los que en un negocio judicial se denuncien hechos delictuosos, en cuyas hipótesis el juez o tribunal lo pondrá del conocimiento del Ministerio Público.
- Las notificaciones surten efecto el día en que se practiquen y que los plazos legales se computen a partir del día siguiente de la notificación, con el propósito de agilizar los procedimientos.

- Se previene sancionar con multa hasta de 500 días de salario mínimo, a quien solicite un plazo extraordinario para el desahogo de una diligencia y ésta no pueda verificarse por causas imputables al solicitante, a fin de inhibir prácticas dilatorias de los litigantes.
- Se agiliza el trámite de los incidentes, al establecerse que el ofrecimiento de pruebas deberá hacerse en el momento de promover el incidente.
- Se crea un capítulo para sistematizar las formas de extinción del proceso.
- Se aceptan como medios de prueba el reconocimiento de contenido y firma de documentos privados, y de los informes de las autoridades.
- Se abrevia el desahogo de la prueba testimonial, permitiendo la presentación de tres testigos como máximo para la comprobación de un hecho, y se disminuyen los plazos para acreditar la tacha de testigos.
- Se estableció, que salvo las documentales públicas que siempre harán prueba plena, el juez goza de libertad para valorar las pruebas, de acuerdo con las reglas de la lógica y la experiencia, debiendo explicar detalladamente los fundamentos de su valoración y decisión.
- Se simplifica la substanciación del recurso de apelación, al prevenirse que la expresión de agravios deberá hacerse en el propio escrito de interposición del recurso, lo que agiliza su tramitación.

- De particular importancia resulta la creación de la fase conciliatoria y depuración procesal, con la finalidad de buscar la terminación de los juicios a través de la autocomposición, es decir, sin agotar el procedimiento judicial, mediante una reunión amigable en la que las partes en conflicto puedan avenir sus diferencias e intereses, equiparando los efectos de la conciliación a una transacción.

### 3.1 EL JUICIO ORDINARIO CIVIL DE USUCAPIÓN EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.

Como ya señalamos en la breve introducción realizada al presente capítulo, la tramitación del juicio de usucapión se lleva a cabo por medio del juicio ordinario civil, que se define de acuerdo al maestro Rafael de Pina como "... el juicio que está destinado a la decisión de las controversias judiciales que no tengan señalada legalmente una tramitación especial"<sup>34</sup>

Tal concepto, coincide con la legislación del Estado de México, debido a que en el Código de Procedimientos Civiles para esta entidad, se señala en su artículo 2.107 lo siguiente:

Artículo 2.107. En el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico.

Por otra parte, y en lo referente al concepto que utilizamos de juicio, señala el maestro Alcalá-Zamora que "En general, en el derecho procesal hispánico, juicio es sinónimo de procedimiento para sustanciar una determinada categoría de litigios. Entonces, Juicio significa lo mismo que proceso jurisdiccional".<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Op. Cit. página 337.

<sup>35</sup> ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Cuestiones de terminología procesal, UNAM. México, 1972, página 118

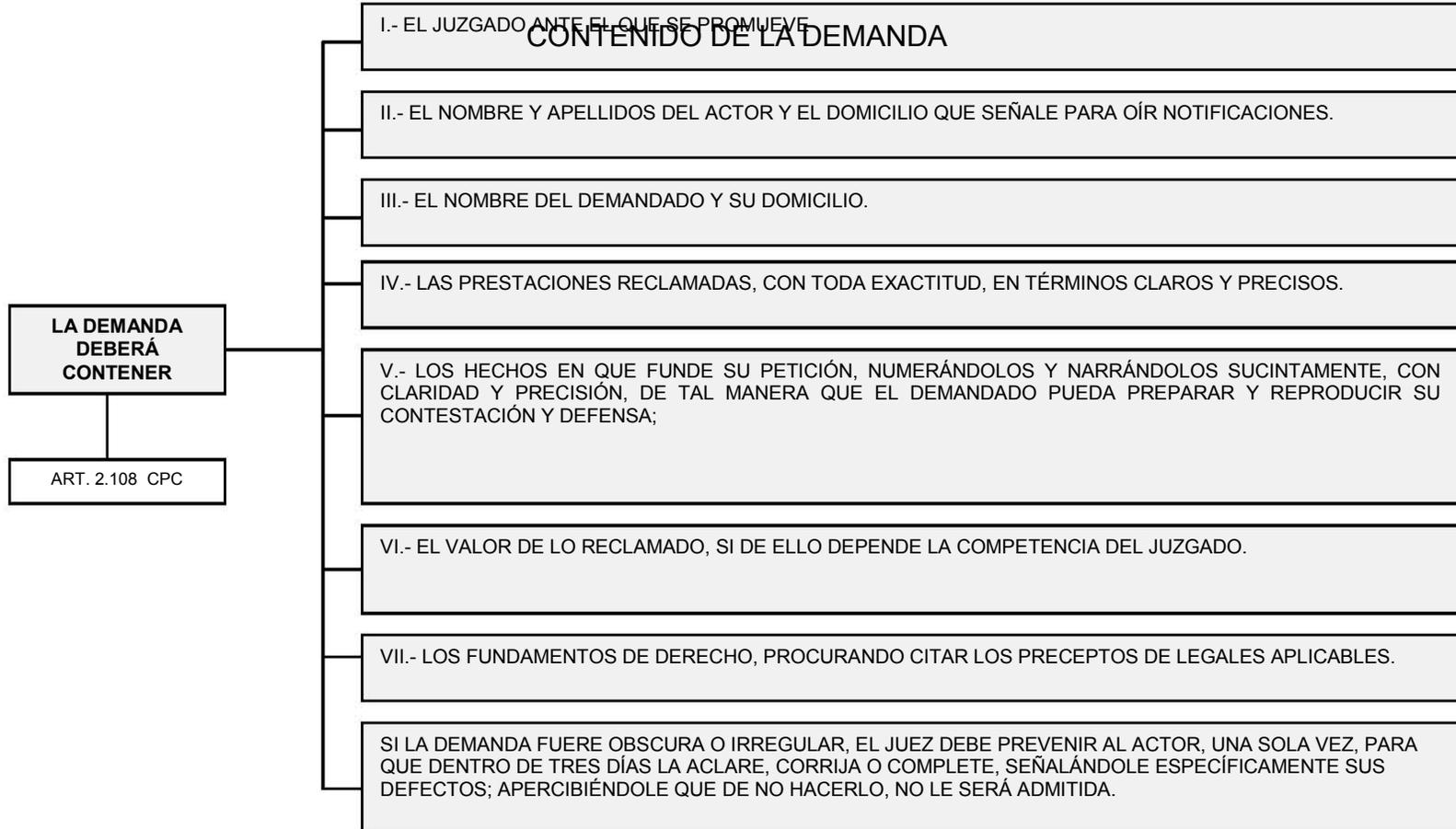
Como complemento a la definición del maestro Rafael de Pina, el profesor José Ovalle Favela señala “Que en razón de la plenitud o limitación del conocimiento, los procesos se clasifican en plañiros y sumarios. En los procesos plenarios, como el conocimiento del litigio es completo, se llega a la composición total y definitiva del mismo. Y que en razón del orden de proceder, los juicios se clasifican en plenarios ordinarios y plenarios rápidos, según que se desenvuelvan en mayores o menores plazos, por etapas separadas o concentradas”.<sup>36</sup>

Es entonces y de acuerdo a esta definición que entraremos a las etapas que para el juicio ordinario civil en la legislación del Estado de México se señalan, mismas que abordaremos primeramente, con la presentación de un esquema, para después realizar algunas precisiones sobre el mismo.

---

<sup>36</sup> OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Harla. México, 1989, página 46.

TRAMITACIÓN DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL  
SOLICITANDO LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE PROPIETARIO POR USUCAPIÓN

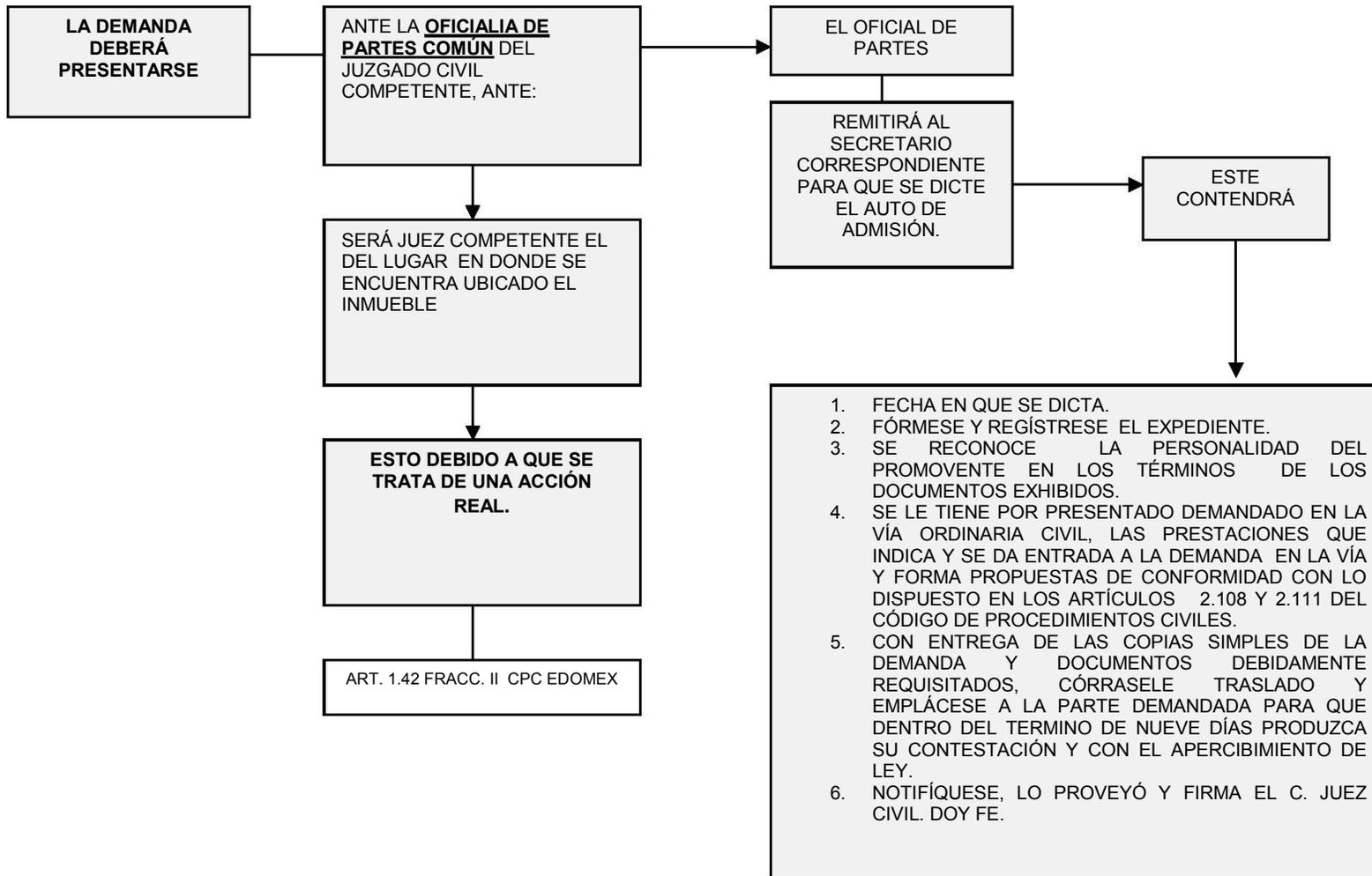


Es de advertir que como el juicio ordinario civil de usucapión, en el Estado de México, no requiere tramitación especial, en apego a lo estipulado por el artículo 2.107 del Código de Procedimientos Civiles para esa entidad federativa, mismo que señala que todas aquellas acciones que no tengan una tramitación específica se llevarán a cabo por medio del juicio ordinario; mismo que en apego al artículo 2.108 del ordenamiento legal ya señalado, manifiesta que todo juicio, deberá iniciar con una demanda.

De acuerdo a esto, en el esquema presentado en la anterior página, señalamos los requisitos mínimos indispensables que todo escrito inicial de demanda deberá contener; de igual forma se desprende que el juicio ordinario civil inicia a instancia de parte, quien dará impulso procesal al aparato judicial en materia civil, en busca de una resolución que beneficie sus intereses legales.

Ahora bien, siguiendo una secuela lógica procesal, a este escrito inicial de demanda deberá recaer un acuerdo por parte del Juzgado ante el que se promueve, en el cual se determinará si la demanda procede su aceptación, no procede, o en su defecto que se tenga alguna prevención; el juez puede, en primer término, admitir la demanda, en virtud de que considere que reúne los requisitos señalados anteriormente y se ha hecho acompañar de los documentos y copias necesarios, por lo que ordena el emplazamiento del demandado. Aquí el juicio sigue su curso normal; la demanda ha sido admitida por ser eficaz; esto no significa que el juez haya aceptado como legítimas las pretensiones de fondo del actor; sólo ha resuelto sobre su admisibilidad y no sobre su fundamentación o eficiencia; esto deberá hacerlo hasta cuando dicte sentencia. A este respecto y tratando de agilizar la comprensión de dicho acuerdo nos permitimos anexar el siguiente cuadro:

**PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA**



Es importante precisar que tratándose de bienes inmuebles, y a manera de complemento del esquema anterior, en cuanto a lo que se refiere a la competencia por territorio, la legislación procedimental en el Estado de México precisa en su artículo 1.42 fracción II que expresa:

Artículo 1.42 Es juez competente:

...

II El de la ubicación del bien, si se ejercita una acción real sobre inmuebles. . .

De tal manera que tratándose de la declaración de propietario por usucapión, misma que es una acción real, lo que con claridad entendemos por medio del maestro Rafael de Pina quien nos dice que “La acción real tiene por objeto garantizar el ejercicio de algún derecho real, o sea es aquella que ejercita el demandante para reclamar o hacer valer un derecho sobre alguna cosa, con entera independencia de toda obligación personal por parte del demandado”.<sup>37</sup>

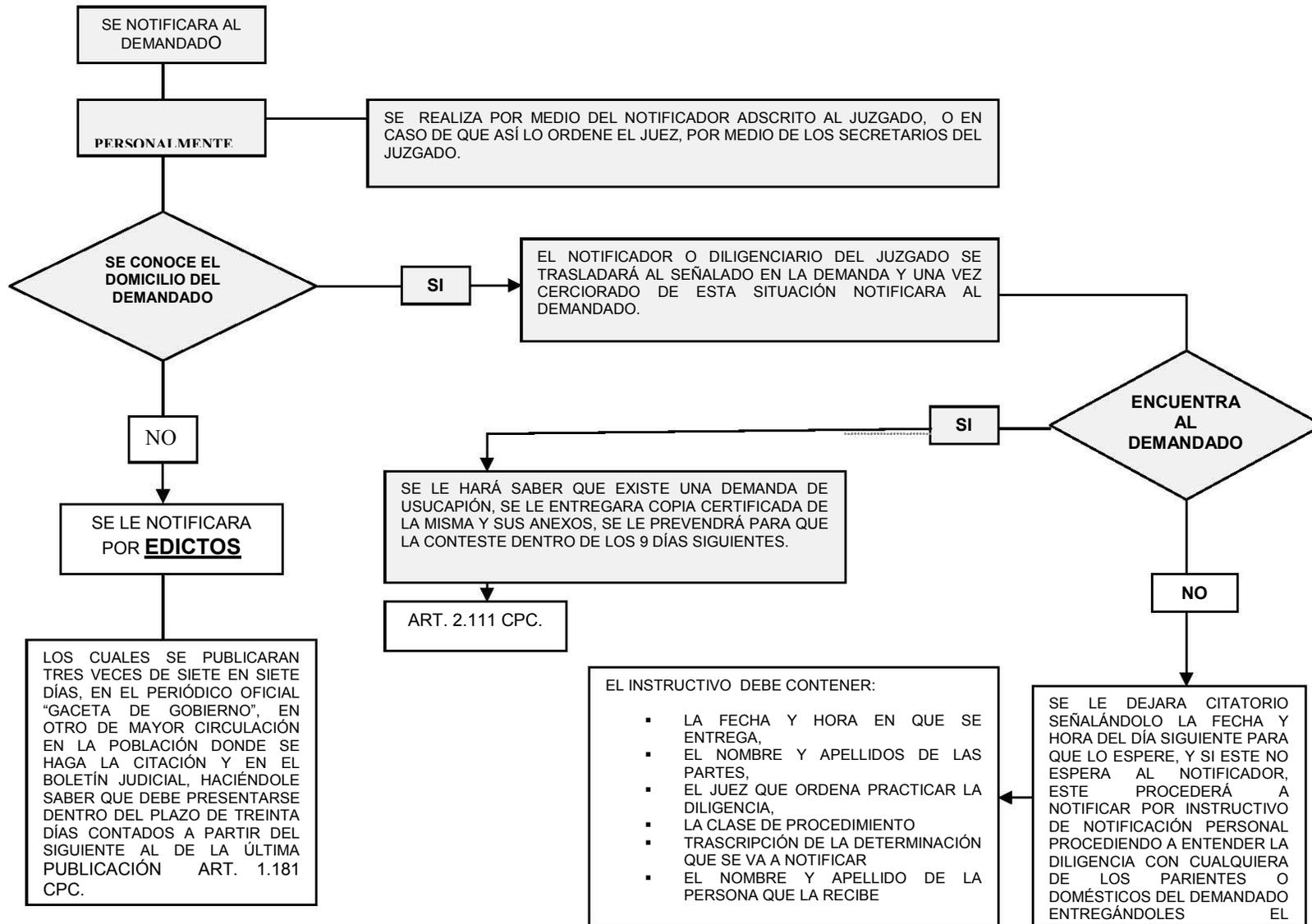
Ahora bien, en cuanto al contenido del auto que admite una demanda, y solo para el supuesto en que la misma fuese oscura o irregular el juez debe de prevenir al actor, una sola vez, para que dentro de tres días la aclare, corrija o complete, señalándole específicamente sus defectos; apercibiéndole que de no hacerlo, no le será admitida, esto de acuerdo a lo estipulado por el artículo 2.109 del Código de Procedimientos Civiles aplicable en el Estado de México.

Una vez que la demanda a sido admitida, se debe de notificar la radicación de la misma al demandado en el domicilio que previamente señalo el actor en su escrito inicial; De acuerdo al formato que hemos al presente capítulo, a continuación presentamos el esquema correspondiente a la notificación.

---

<sup>37</sup> DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Op. Cit. página 34.

### EMPLAZAMIENTO



Emplazar, en términos generales, significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal. Citar, en cambio, es señalar un término, es decir un punto fijo de tiempo, para la iniciación de un acto procesal.<sup>38</sup>

De tal manera que consideramos que el emplazamiento del demandado consta de dos elementos:

1. Una notificación, por medio de la cual se hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra y que ésta ha sido admitida por el juez, y
2. Un emplazamiento en sentido estricto, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

Ahora bien, los efectos del emplazamiento se encuentran normados por el artículo 2.114 del Código Procedimental vigente en el Estado de México, mismo que establece:

Artículo 2.114. Los efectos del emplazamiento son:

- I. Prevenir el conocimiento del juicio a favor del juez que lo hace;
- II. Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó, siendo competente al tiempo en que se hizo;
- III. Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó;
- IV. Producir las consecuencias de la interpelación judicial.

Ahora bien, una vez que se ha dado la notificación y el emplazamiento al demandado, éste puede asumir varias posturas:

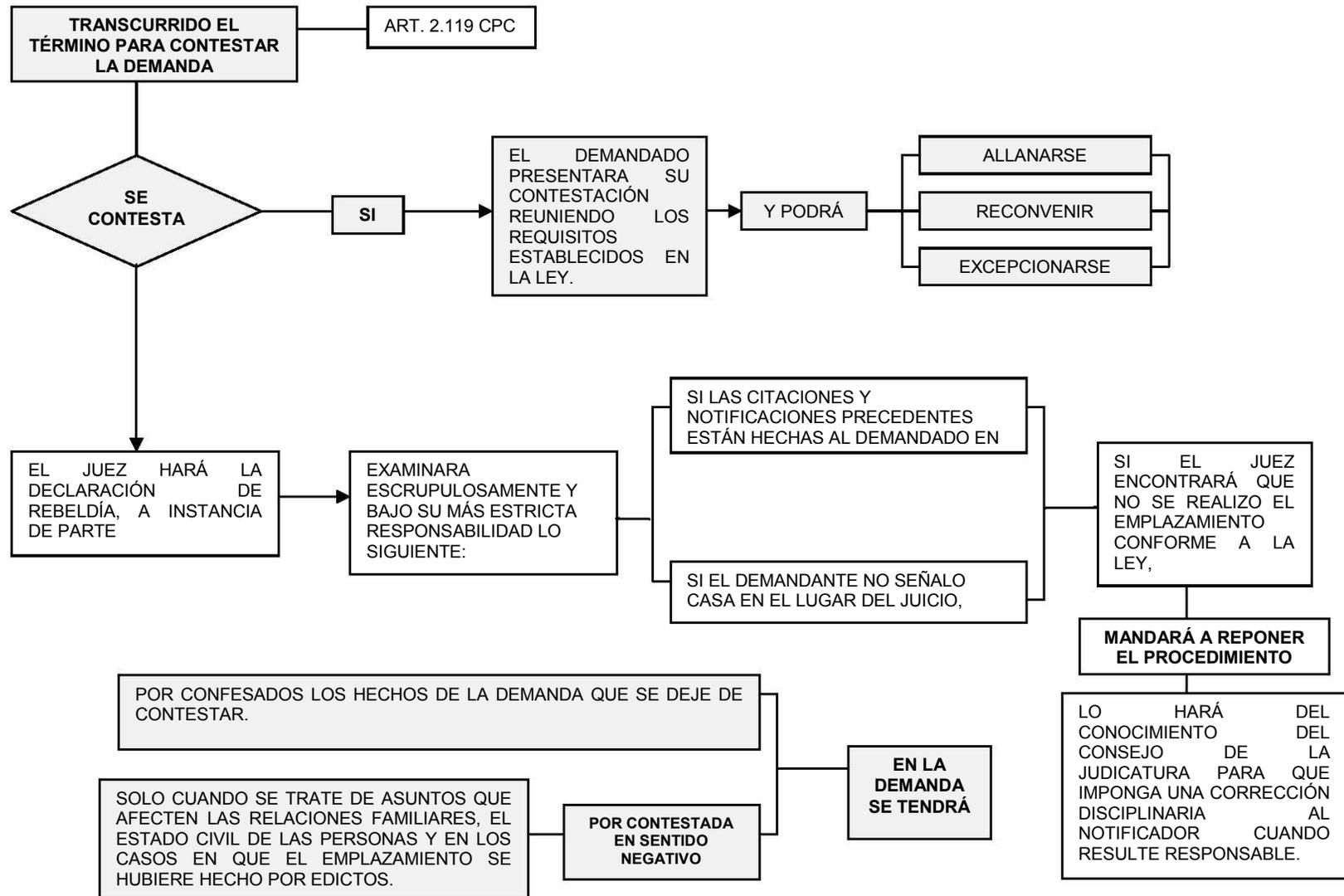
---

<sup>38</sup> Ibidem página 65.

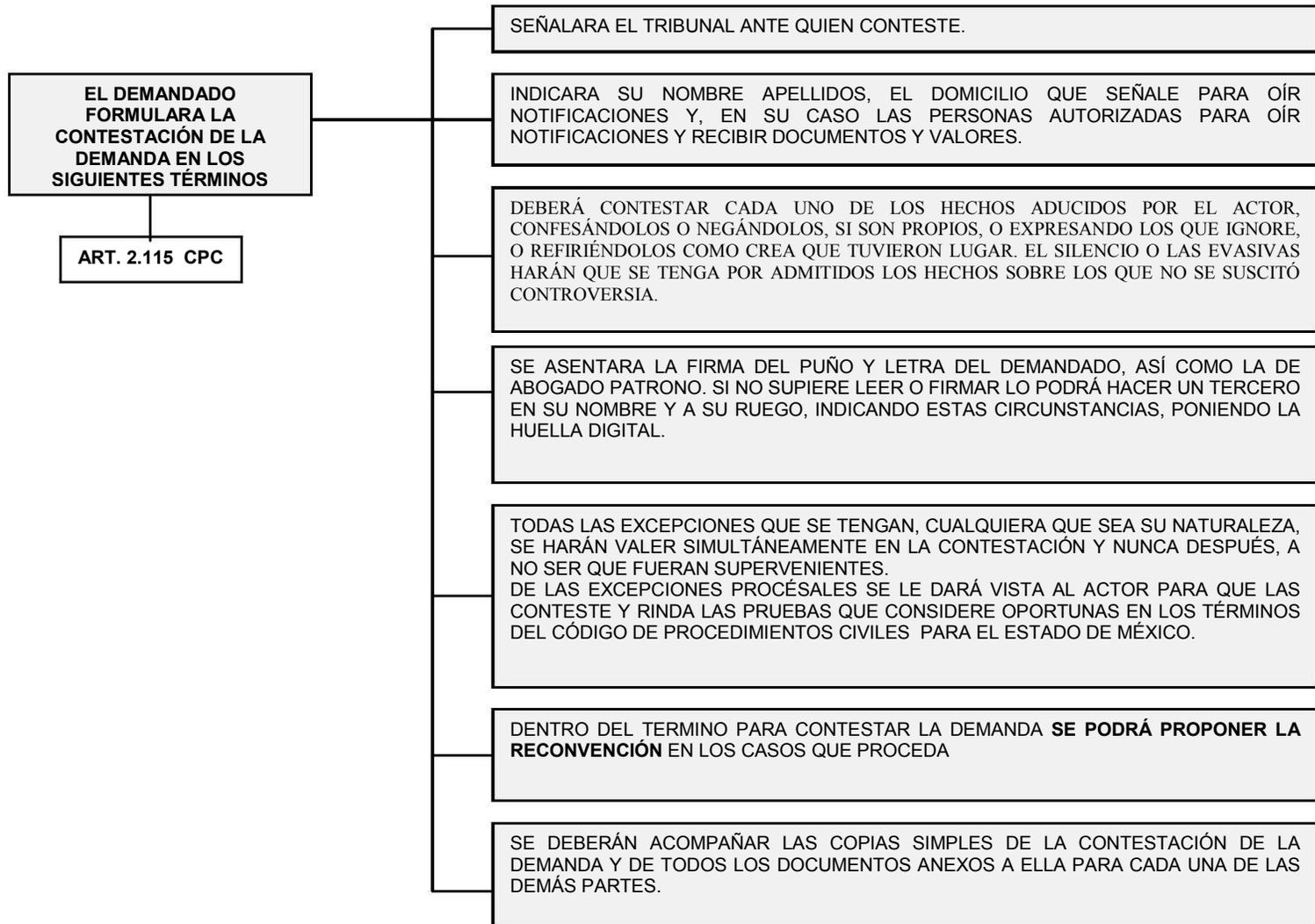
1. No dar contestación a la demanda; En cuyo caso se le tendría por confeso en cuanto a los hechos del escrito inicial de demanda;
2. Darle contestación a la demanda, asumiendo cualquiera de las siguientes posturas:
  - Aceptar las prestaciones del actor (allanamiento);
  - Reconocer que los hechos afirmados por el actor en la demanda son ciertos (confesión);
  - Admitir la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados como fundamento de la demanda (reconocimiento);
  - Pedir que el proceso se haga del conocimiento de alguna otra persona, para que también se le dé la oportunidad de defender el derecho controvertido y para que, en todo caso, la sentencia que llegue a dictarse en tal proceso también se le pueda aplicar (denuncia);
  - Negar que los hechos afirmados por el actor, en su demanda, sean ciertos o decir que los ignora por no ser propios (negación de los hechos);
  - Negar que el demandante tenga derecho a las prestaciones que reclama en su demanda (negación del derecho);
  - Oponerse al proceso mismo, aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales (excepciones o defensas procesales);

- Oponerse al reconocimiento, por parte del juez, de los derechos alegados por la parte actora, afirmando, en contra de las pretensiones de ésta, la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica material invocada por el demandante (excepciones sustanciales);
  
- Formular nuevas pretensiones en contra de la parte actora, aprovechando la relación procesal que ya se ha establecido (reconvención o contra demanda)

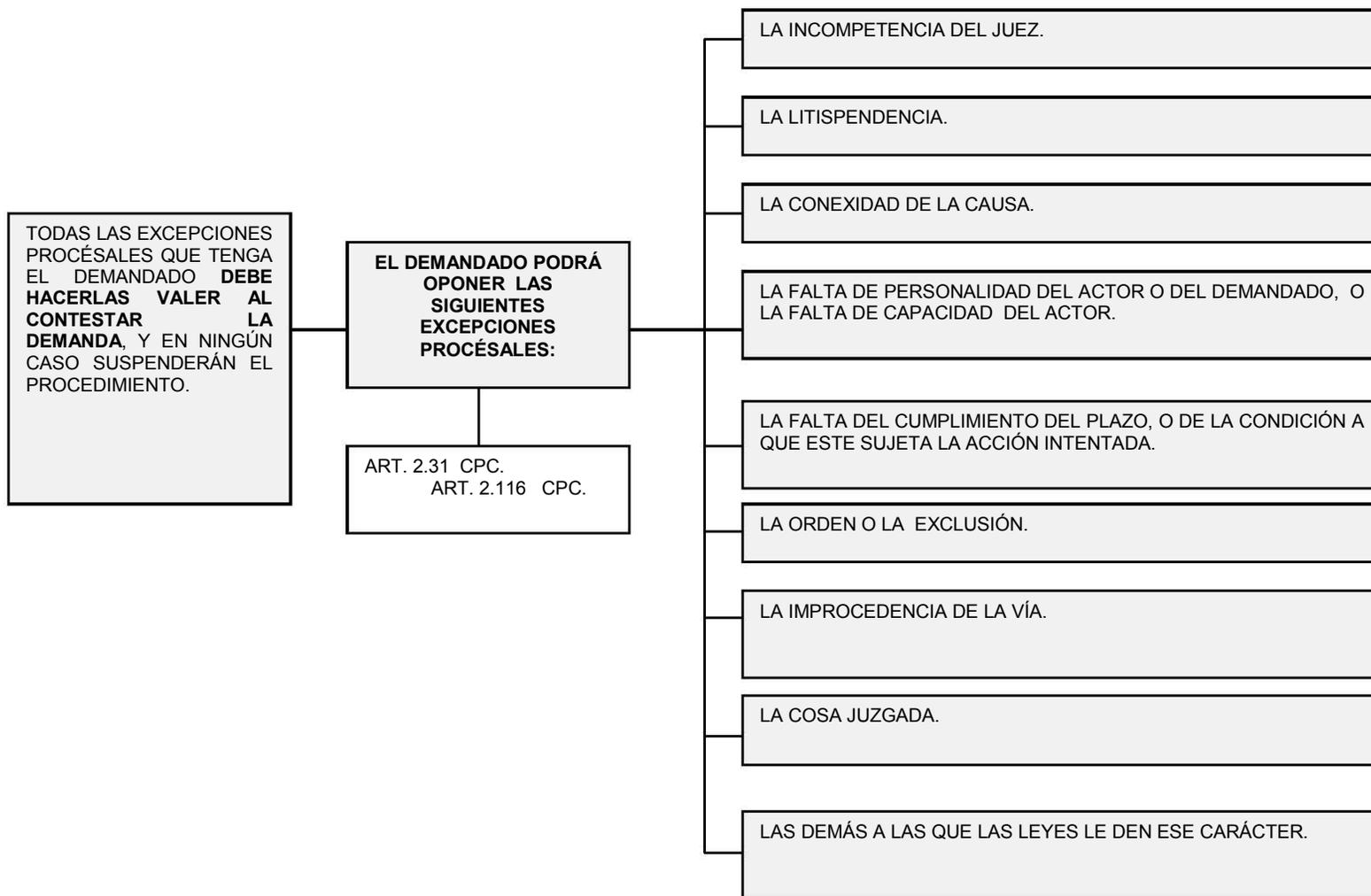
### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA



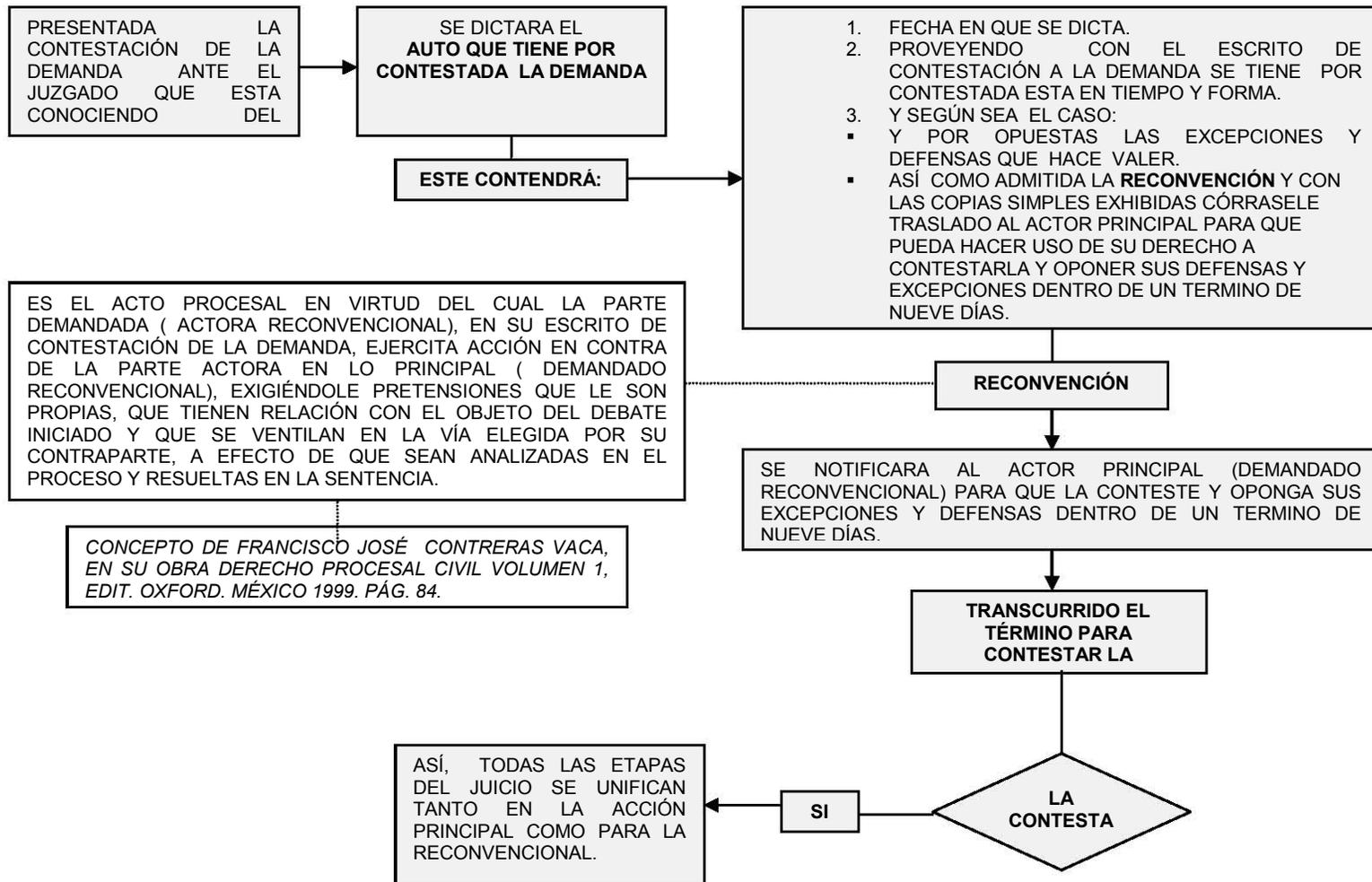
### REQUISITOS QUE DEBE OBSERVAR EL DEMANDADO AL CONTESTAR LA DEMANDA



### EXCEPCIONES Y DEFENSAS



### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y RECONVENCIÓN



La fase conciliatoria y de depuración procesal es una etapa de reciente creación en la legislación del Estado de México, ya que el Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa que entró en vigencia a fines del mes de julio del año 2002, entre sus reformas contempla como novedad el hecho de que el artículo 2.121 del ordenamiento antes señalado establece:

Artículo 2.121. En el auto que tenga por contestada o dada por contestada la demanda o la reconvención, en su caso, se citará a las partes a una audiencia, dentro de los cinco días siguientes, en la que el juez, obligatoriamente, precisará sucintamente los puntos de controversia, lo que se hará constar en el acta, e invitará a las partes a una conciliación.

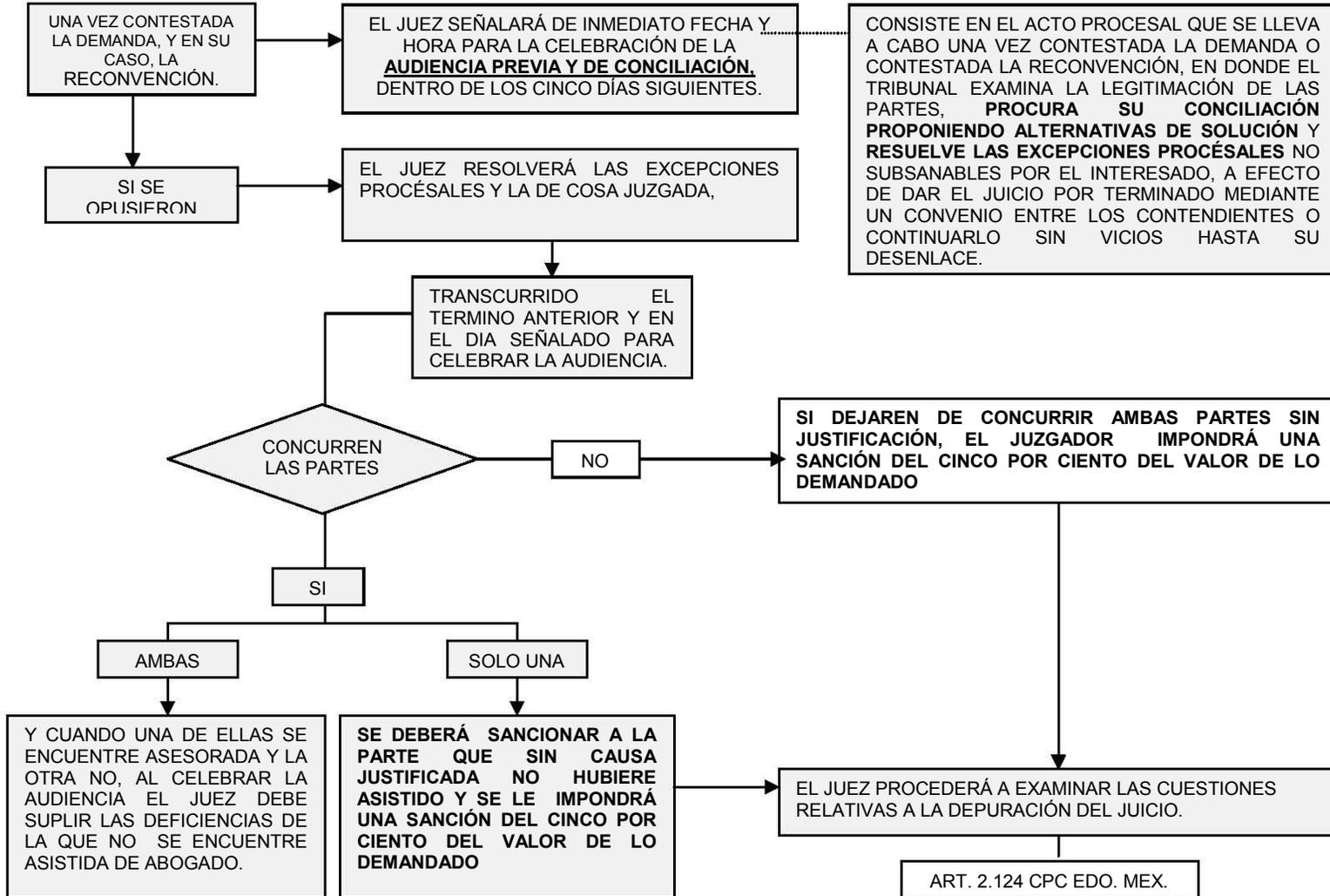
Normalmente, en esta audiencia de conciliación las partes en un proceso judicial, difícilmente concilian sus intereses y llegan a un acuerdo, en la realidad, esto solo llega a ocurrir en casos excepcionales, lo cual en caso de suceder, se levantaría un acta que dará los efectos de una transacción, y se homologará a una sentencia que tendrá fuerza de cosa juzgada y daría por terminada con la litis.<sup>39</sup> En el supuesto de no darse la conciliación el juez examinará las excepciones procesales opuestas por el demandado, dándole especial atención, entre ellas, a la de cosa juzgada, ordenando para ello el desahogo de alguna prueba, si se estima pertinente.

Siguiendo la estructura que hemos realizado para esta parte, a continuación presentamos tres esquemas que nos permiten resumir todo lo concerniente a los actos procesales que se realizan en la audiencia previa de conciliación y depuración procesal.

---

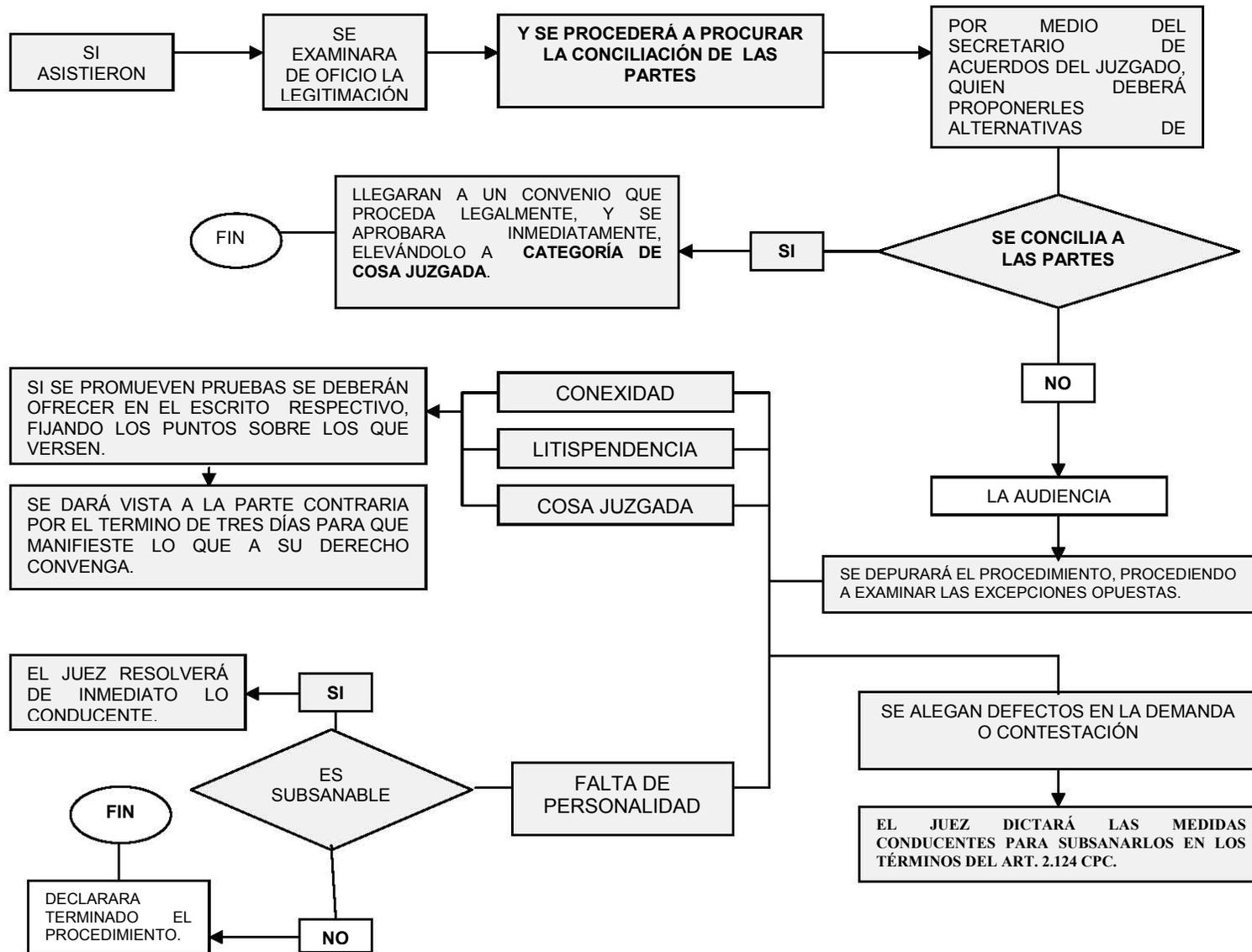
<sup>39</sup> Causa // Juicio // Pleito.

### AUDIENCIA PREVIA DE CONCILIACIÓN Y DE EXCEPCIONES PROCESALES

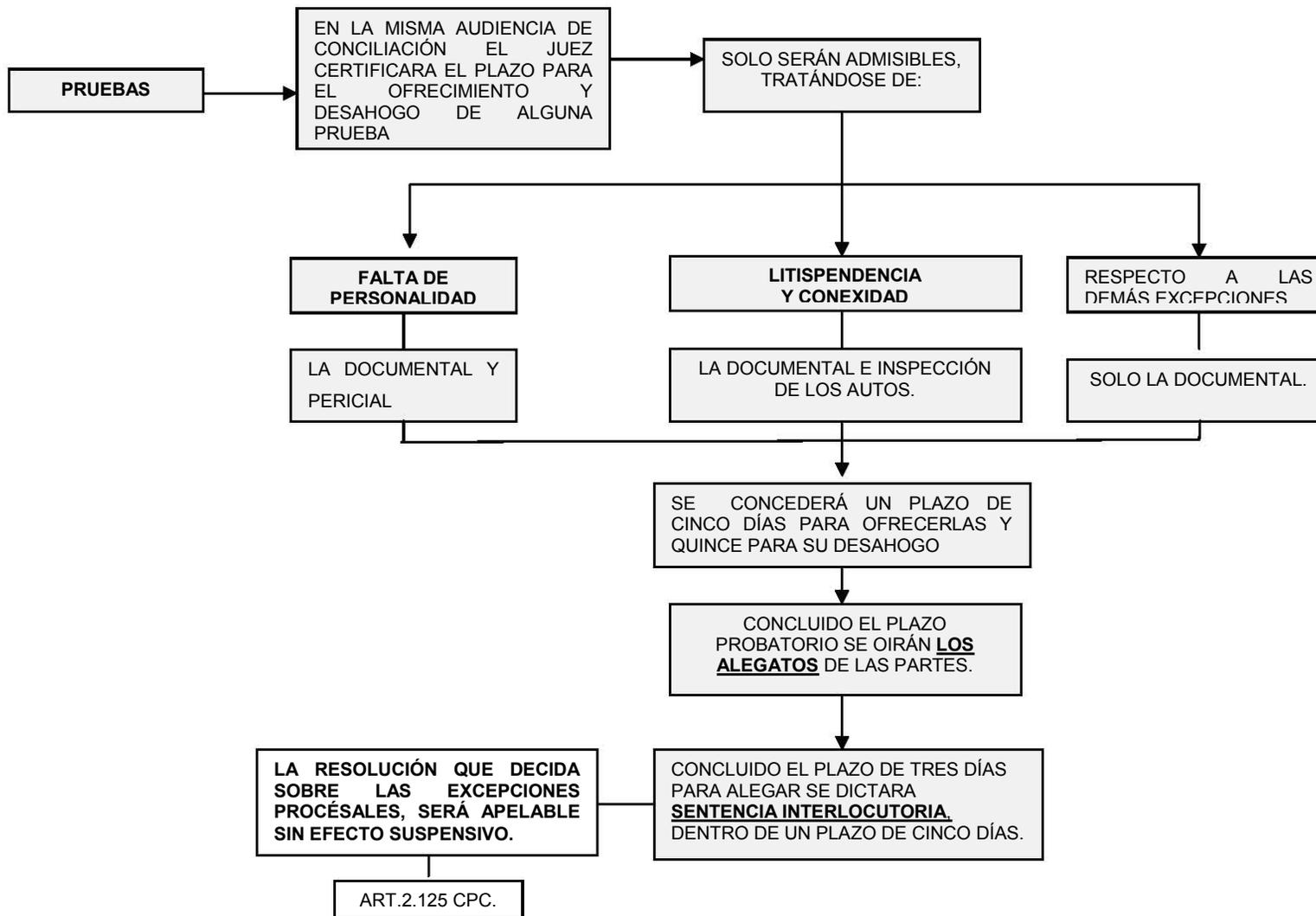


CONSISTE EN EL ACTO PROCESAL QUE SE LLEVA A CABO UNA VEZ CONTESTADA LA DEMANDA O CONTESTADA LA RECONVENCIÓN, EN DONDE EL TRIBUNAL EXAMINA LA LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES, **PROCURA SU CONCILIACIÓN PROPONIENDO ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN Y RESUELVE LAS EXCEPCIONES PROCESALES** NO SUBSANABLES POR EL INTERESADO, A EFECTO DE DAR EL JUICIO POR TERMINADO MEDIANTE UN CONVENIO ENTRE LOS CONTENDIENTES O CONTINUARLO SIN VICIOS HASTA SU DESENLACE.

**AUDIENCIA PREVIA DE CONCILIACIÓN Y DE EXCEPCIONES PROCESALES**



**AUDIENCIA PREVIA DE CONCILIACIÓN Y DE EXCEPCIONES PROCESALES  
PRUEBAS OFRECIDAS PARA RESOLVER SOBRE EXCEPCIONES**



En esta misma audiencia de conciliación y depuración procesal, el juez por medio de su secretario, y una vez hechas las manifestaciones de las partes, en el sentido de que no es posible la conciliación, señalará abierto el periodo probatorio, certificando el inicio y fin, tanto de la fase de ofrecimiento de pruebas, así como de su desahogo (Artículo 2.126 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México).

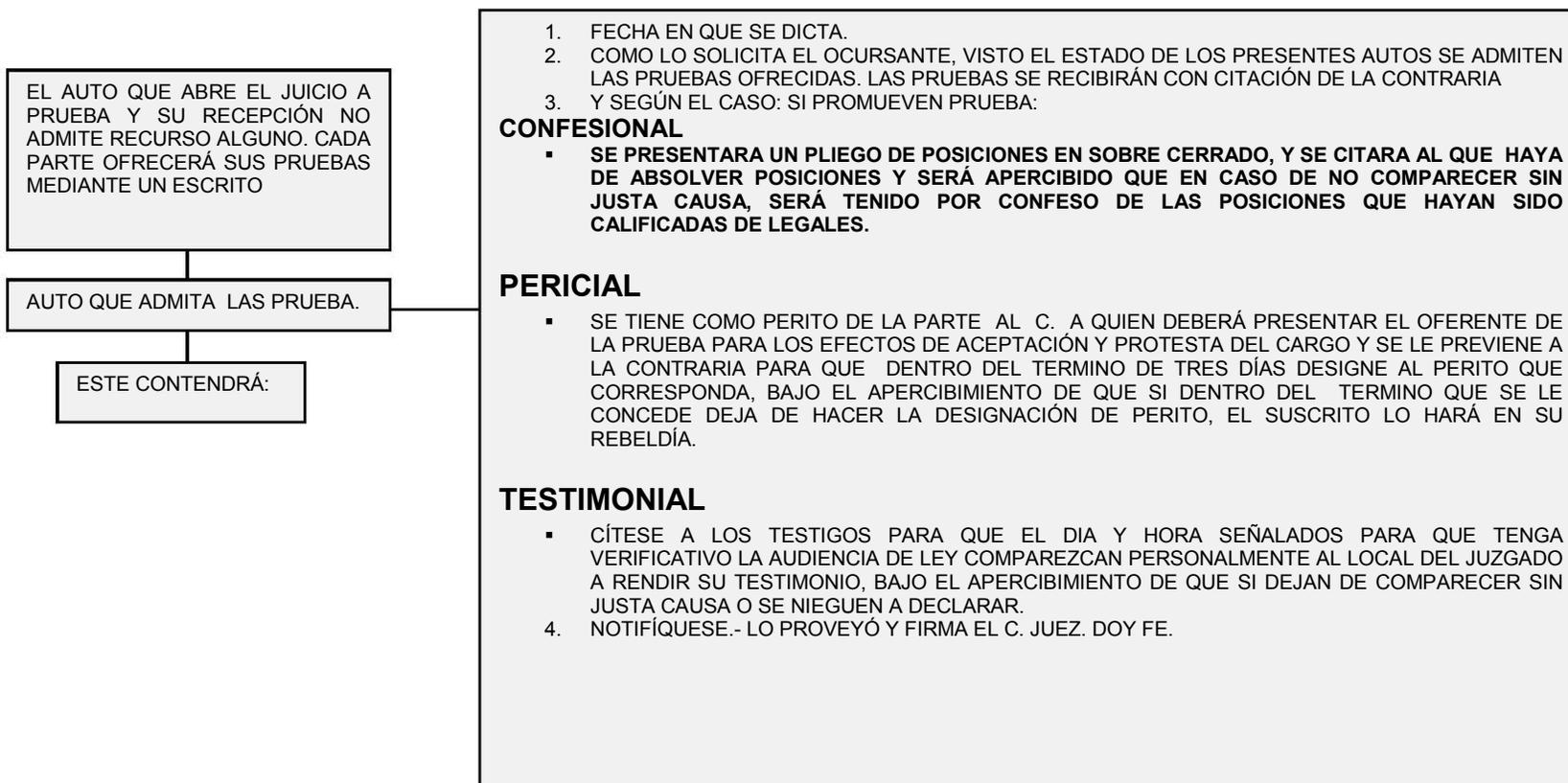
Artículo 2.126. En la audiencia conciliatoria, si no se logra avenir a las partes o no asisten, y el negocio exige prueba, el juez concederá un plazo común de cinco días para ofrecerlas y de quince para su desahogo, contados a partir del día siguiente si asisten las partes, o de que se notifique el auto.

Es en esta fase procedimental, es donde la experiencia del abogado, así como los amplios conocimientos que sobre el juicio ordinario civil de usucapión tenga, dará inicio a lo que pudiera ser, una resolución favorable, pues es común, que ofrecida una prueba, y desahogada sin los requerimientos lógicos jurídicos, a efectos de obtener de ella el mejor provecho, sea la diferencia, entre la procedencia o no de la acción.

Siguiendo el orden, que hemos seguido, y con la finalidad de facilitar el procedimiento, a continuación detallamos esta parte de dicho procedimiento por medio de los siguientes esquemas:

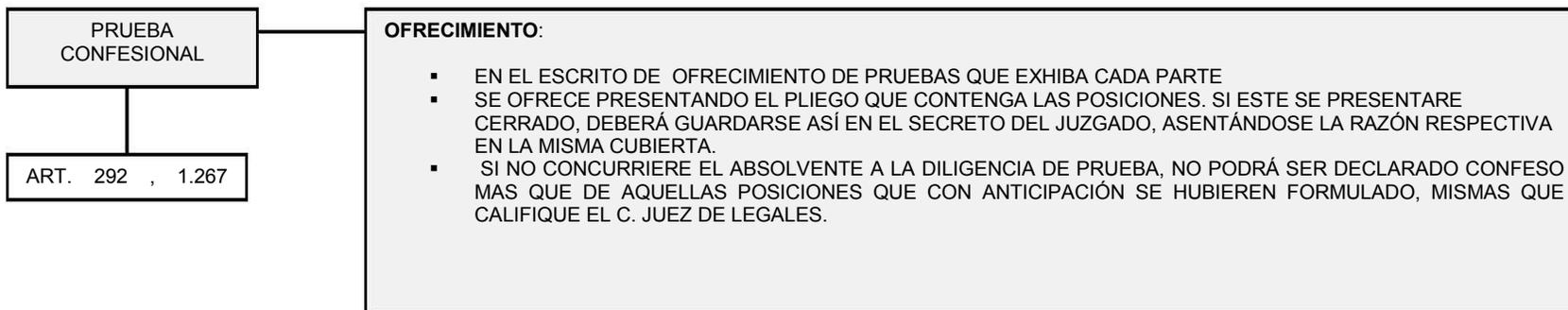
## PRUEBAS EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL

### AUTO DE ADMISIÓN DE PRUEBAS

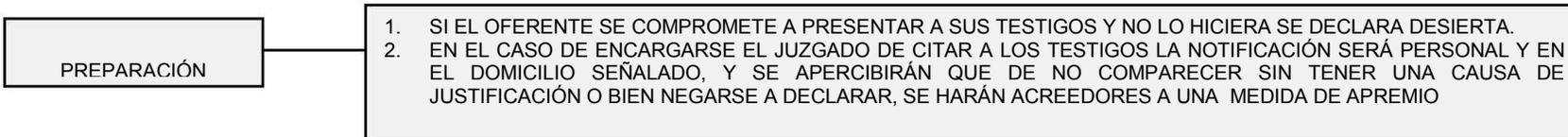
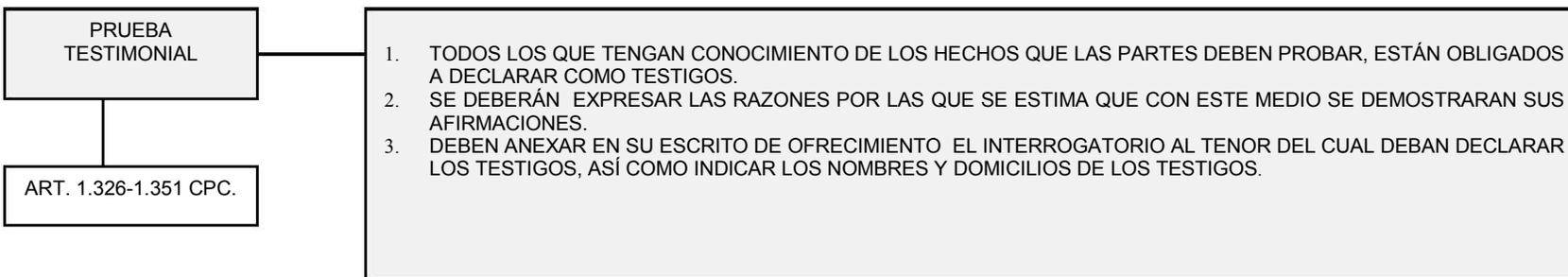


## REGLAS GENERALES SOBRE LAS PRUEBAS

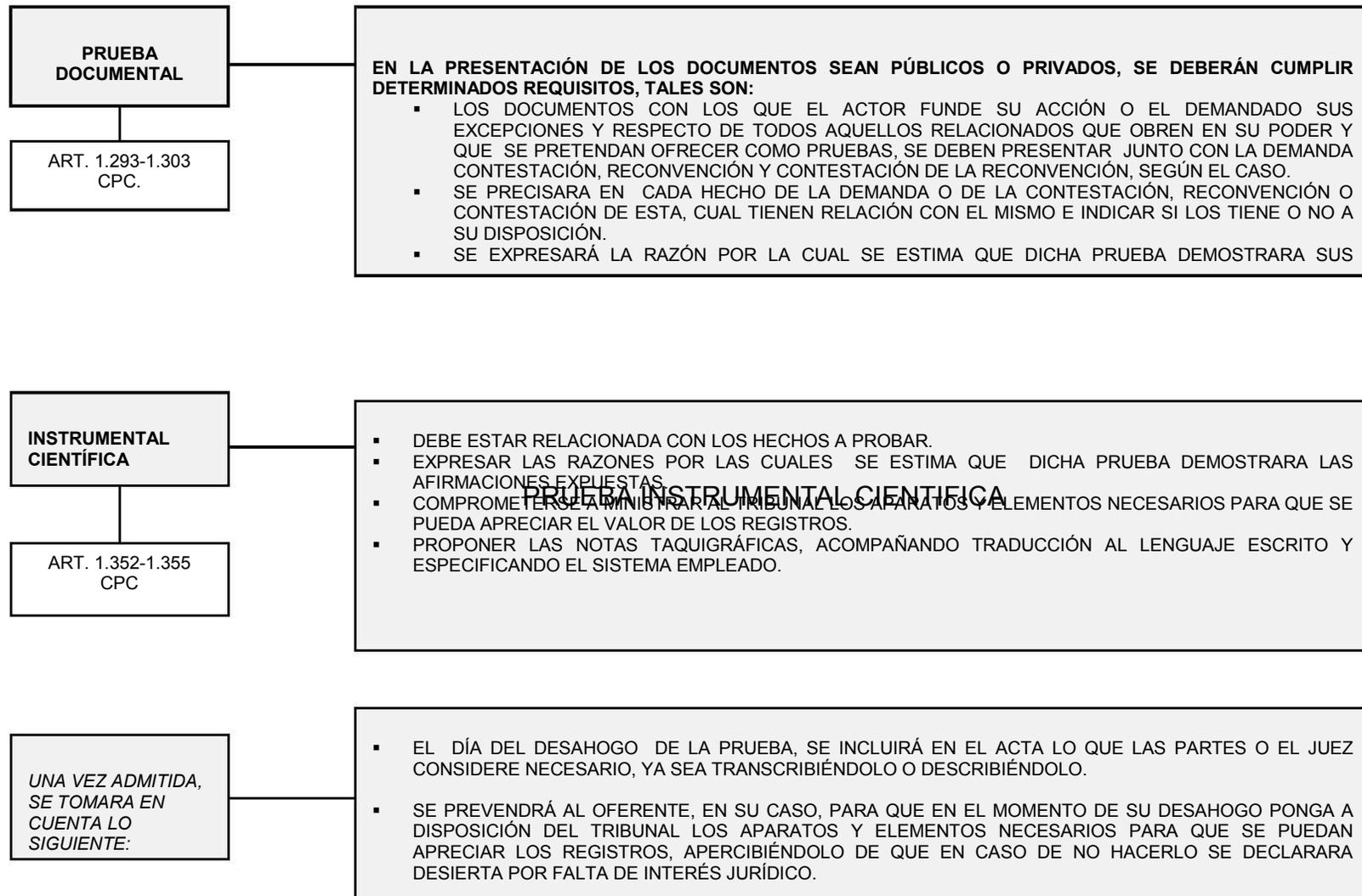
### PRUEBA CONFESIONAL



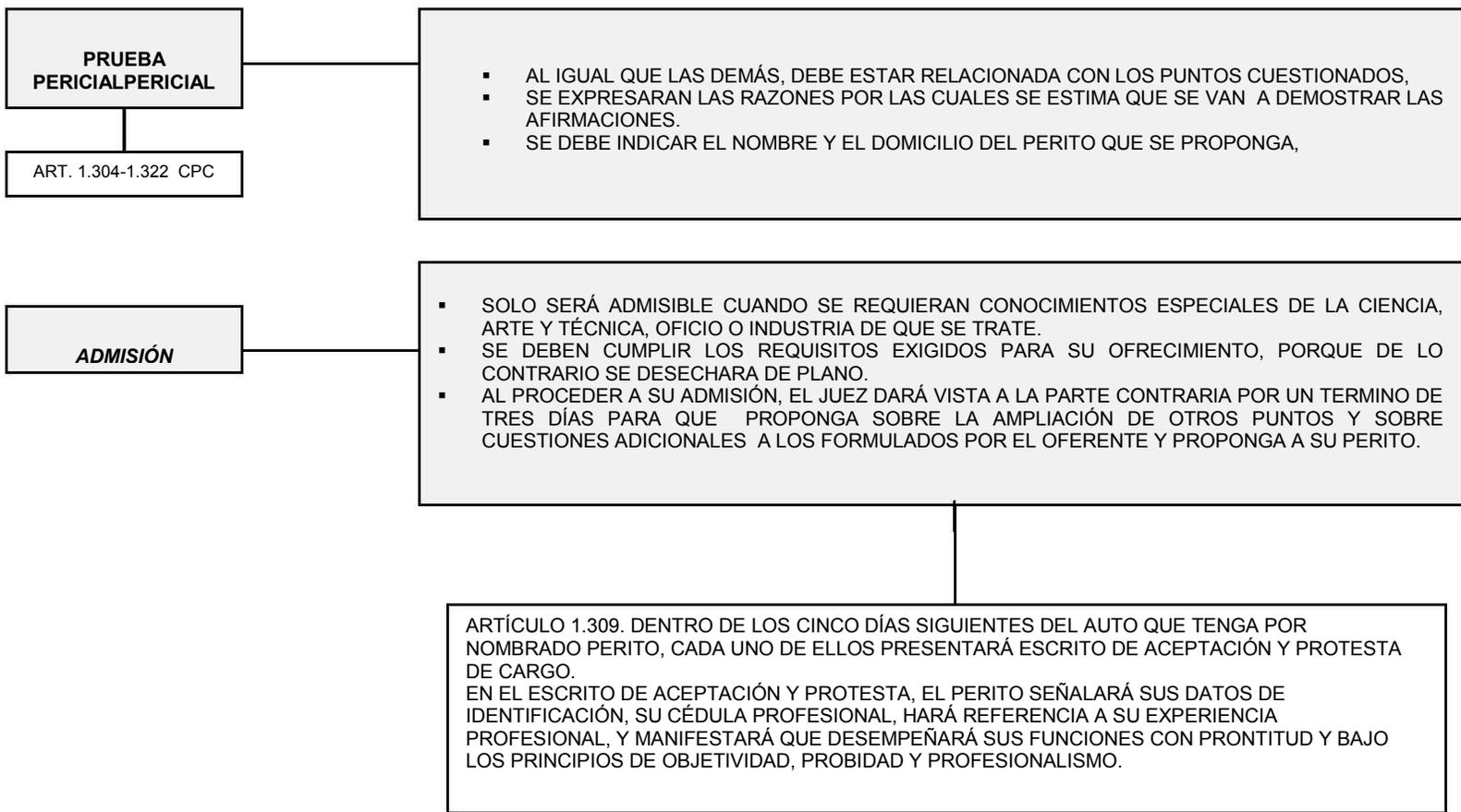
### PRUEBA TESTIMONIAL



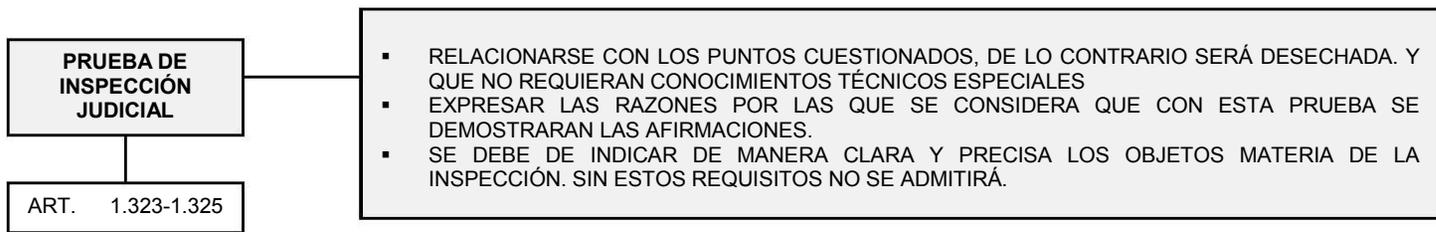
**PRUEBA DOCUMENTAL**

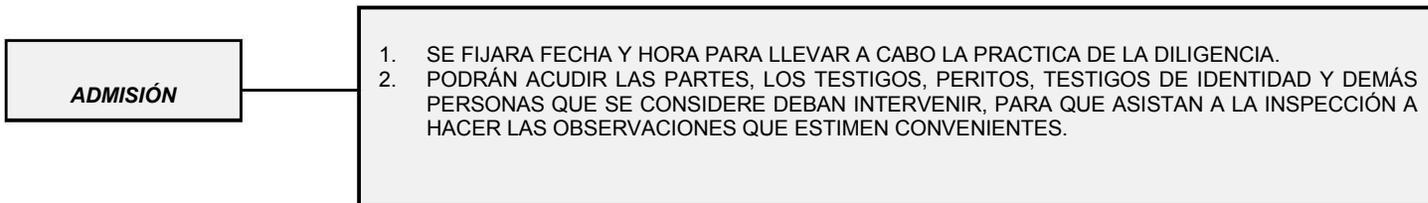


### PRUEBA PERICIAL

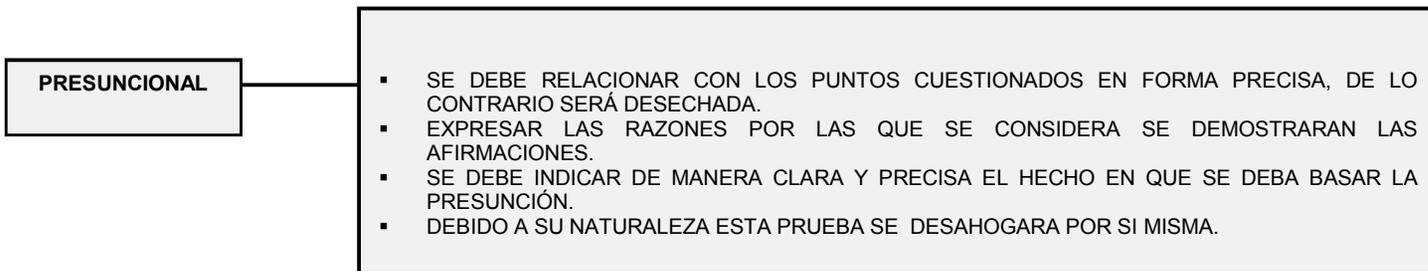


### PRUEBA DE RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL





### PRUEBA PRESUNCIONAL

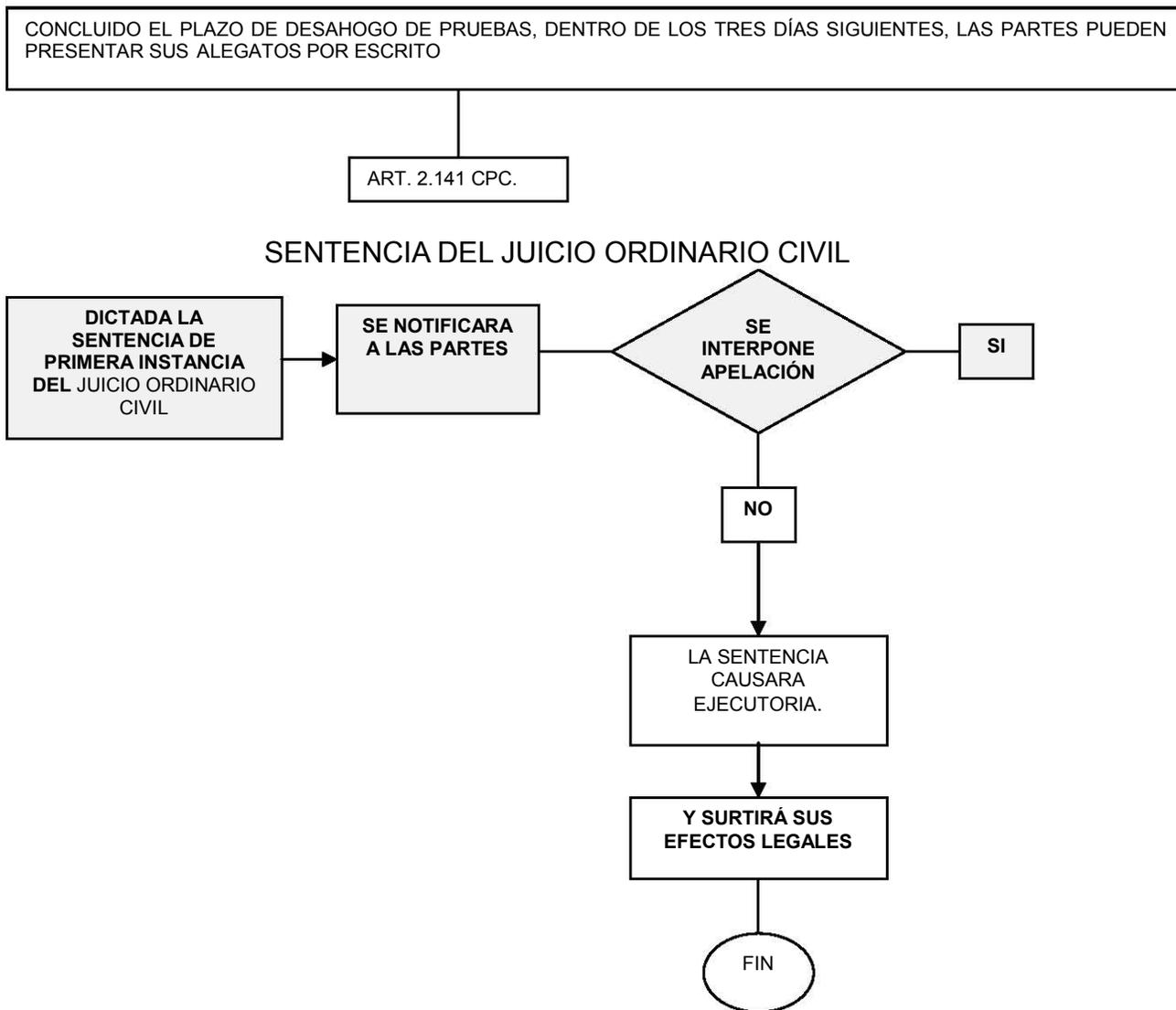


Una vez concluido el plazo de desahogo de pruebas, y no habiendo ninguna que desahogar, dentro de los tres días siguientes, las partes pueden presentar un escrito en donde ofrezcan sus alegatos, y con posterioridad el juez del conocimiento tendrá la facultad de dictar sentencia hasta dentro de un plazo de quince días como máximo.

Artículo 2.141. Concluido el plazo de desahogo de pruebas, dentro de los tres días siguientes, las partes pueden presentar sus alegatos por escrito.

Artículo 2.143. Concluido el plazo para alegar, se dictará sentencia.

### ALEGATOS



### 3.2 LA DEMANDA Y CONTESTACIÓN.

El juicio ordinario civil de usucapión tiene la peculiaridad de que se deben realizar actos o trámites administrativos preliminares a la radicación del mismo, ante la autoridad judicial; dichos actos son con la finalidad de obtener ciertos requisitos de tal importancia que sin ellos, nuestra demanda de usucapión no sería aceptada, por tal motivo, a continuación se señalan los mencionados requisitos:

De acuerdo a lo estipulado por el artículo 5.140 del Código Civil para el Estado de México, el que promueva juicio ordinario de usucapión deberá de demandar a la persona que aparezca registrada como propietario de dicho inmueble, en el Registro Público de la Propiedad, por tal razón, el primer requisito que se deberá de cubrir, es un certificado de propiedad expedido por la autoridad correspondiente, que para este caso es el Registro Público de la Propiedad de l Estado de México.

Este requisito, en el Estado de México se tramita ante la Oficina del Registro Público de la Propiedad ubicada de acuerdo a la zona de localización del predio a usucapir, en donde se solicitará un formato que deberá reunir los siguientes puntos:

- Nombre del Promovente o solicitante.
- Dirección o localización exacta del predio del cual se solicita se informe.
- Las medidas y colindancias de dicho predio.
- Antecedentes catastrales.
- Antecedentes registrales de dicho predio.

Una vez que se tenga el certificado de inscripción, en dicho documento se señalará el nombre de la persona física o moral que aparezca registrada como propietaria del inmueble que se pretende usucapir, agregando además los datos registrales tales como: Año de Registro, Libro, Sección, Volumen, con los que se podrá en caso de que se requiera revisar las copias de la escritura pública o instrumento con los que se acredita la propiedad.

Una vez que hayamos adquirido el mencionado documento, estaremos en posibilidad de realizar la demanda, misma que tendrá que cubrir los requisitos de un Juicio Ordinario Civil, además de que conforme a lo estipulado por el artículo 2.100 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente para la entidad sobre la que dirigimos este trabajo, se señala textualmente que en el escrito inicial de demanda, así como de contestación de la misma se debe de anexar los documentos que son fundatorios del derecho pretendido, y en el supuesto de que no se tuviesen, o que los mismos se encontraran en algún archivo o dependencia oficial, se tendrá que señalar en donde se pueden localizar, por lo que basándose en esto, solamente se podrán ofrecer las documentales con fecha posterior a la radicación del juicio, o los que bajo protestad de decir verdad se desconocía de su existencia.

En lógico razonamiento de lo anterior, a toda demanda de usucapión se anexará los siguientes documentos:

1. El certificado de Propiedad, mismo que es expedido por el Registro Público de la Propiedad, y que es el sustento jurídico de que el juicio se entable en contra de tal o cual persona.

2. El documento base de la acción, y que para el caso concreto deberá de ser aquel que dio origen a la posesión sobre el inmueble del que se pretende se declare la propiedad por usucapión, mismo que para los efectos jurídicos pretendidos tendrá que ser de los llamados traslativos de dominio (contrato de compraventa, donación, cesión de derechos, permuta, etc.)
3. Para el caso de que el pretendido inmueble se haya adquirido en pagos, todos y cada uno de los recibos por los correspondientes pagos, incluido el que finiquitó tal adeudo.
4. Todos aquellos recibos expedidos por autoridades administrativas, con los que se demuestre que se encuentra al corriente de cada uno de los pagos de impuestos y demás gastos generados con motivo de la posesión del referido inmueble.
5. Y en su conjunto, todos y cada uno de aquellos documentos que sirvan para demostrar los actos posesorios sobre el bien inmueble a usucapir.

Ahora bien, queda ya señalado que tratándose de juicios ordinarios de usucapión, se deberá de demandar a la persona o personas que aparezcan como propietarios en el Registro Público de la Propiedad, pero además, como es común que el documento con el que se acredita el origen de la posesión sobre el inmueble a usucapir es de índole privado, es necesario entablar dicha demanda sobre la persona con la que se realizó el acto jurídico mediante el cual se tomó posesión del inmueble, a efectos de que, durante la secuela procedimental, concretamente en la etapa probatoria, se pueda ofrecer la ratificación del contenido y de la firma del documento que dio origen a dicha posesión, con lo que se le estaría otorgando pleno valor probatorio, y con ello se reuniría el requisito señalado en el artículo 5.129 del Código Civil vigente en la Entidad Mexiquense, en cuanto al llamado justo título con lo que se abrirían las posibilidades de que la

acción intentada de usucapión fuera considerado por el juzgador como precedente.

En cuanto a la forma y elementos que se debe de cubrir en la narración de los hechos que fundan y motivan la acción de usucapión, es permisible hacer las siguientes recomendaciones:

1. En primer lugar se debe narrar la forma en que se adquirió el inmueble motivo del litigio, señalando con claridad el tipo de relación jurídica que se celebró, así como la fecha, el lugar, la descripción del inmueble, la plena identificación del mismo, así como el monto en que se adquirió si fuera el caso, sin olvidar describir el mencionado documento, que para el caso concreto hará de justo título sin omitir que se anexa en original al escrito inicial de demanda.
2. Es conveniente que en segundo lugar se determine en forma detallada las características del inmueble que se pretende usucapir, tales como son la ubicación del mismo, la superficie, y las colindancias.
3. Se debe señalar que sobre el inmueble a usucapir se ha estado al pendiente de realizar todos y cada uno de los pagos que por concepto de derechos tales como impuesto predial, pago de agua, etc. éste ha generado, y anexar dichos documentos en original detallándolos sobre número de folio, año de expedición y qué autoridad lo expidió.
4. Y por último hacer clara mención de los demás requisitos necesarios para usucapir tales como son que la posesión se ha tenido en forma pacífica, pública, ininterrumpidamente, de buena fe, en calidad de propietario y por el tiempo que para el caso particular señala la ley.

Es común que en la mayoría de los casos de juicios ordinarios civiles de usucapión, la persona que se demanda y que como ya quedó explicado debe de ser la que se encuentra registrada como propietario en el Registro Público de la Propiedad, no se sabe en dónde se le pueda localizar, por lo que se está en la posibilidad de demandarlo por medio de edictos, por lo que se tendrá que seguir el proceso señalado en términos de ley para la notificación hecha de esta manera.

Ahora bien, en cuanto del papel que va jugar el demandado, en este tipo de procedimientos, es constante la forma en que se realiza la contestación de la demanda, iniciando siempre el demandado, por principios de orden por negar todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas y así mismo negarle la validez al documento base de la acción de usucapión, o sea al justo título, situación que como lo analizamos en el presente trabajo, en nada va a redituar para las defensas y excepciones que el demandado persiga, toda vez de que difícilmente se demostrará que dicho documento se encuentra viciado, y aun lográndolo, se tendrá que demostrar que el actor sabía que su documento se encontraba viciado, haciendo con eso imposible que prospere la acción de usucapión.

En tal virtud, consideramos que dejando bien establecidos los puntos sobre los que se va a basar el procedimiento de usucapión, y cuidando todos y cada uno de los pasos del proceso, así como perfeccionando cada una de las pruebas que nos conducirán a obtener la declaración de propiedad por usucapión, es difícil que la parte demandada logre evitar, salvo excepciones, que se pueda obtener de esa forma la propiedad de un bien inmueble por medio de este recurso judicial.

### 3.3 CASOS EN QUE EL DEMANDADO IMPUGNA EL JUSTO TÍTULO.

En la actividad del litigante, ante los tribunales del Estado de México, y por práctica jurídica procesal, comúnmente el demandado por usucapión alega y pone en tela de duda la autenticidad del justo título, con el cual el actor pretende acreditar el origen y causa de su posesión, y tal objeción de dicho documento, se basa prácticamente en que el supuesto justo título, suele ser un contrato de compraventa, privado, el cual, en la etapa procesal probatoria, al ser ofrecida el reconocimiento de contenido y firma del mismo, dicho instrumento toma valor probatorio suficiente para que quede acreditado el justo título como causa de la posesión; por tal motivo es difícil destruir dicho instrumento de prueba, si el actor ofrece en forma debida y contundente dicho medio, a efecto de acreditar que su posesión ha sido en forma pacífica, de buena fe y a título de propietario.

Otro ejemplo, cotidiano en donde el demandado impugna el justo título que ofrece el actor como base fundamental de su demanda de usucapión, lo es el hecho de que se alegue de que el manifestado documento es apócrifo, situación a la que salvo que el actor manifieste, lo suscribió el propio demandado, y para cuyo caso se tendrá que hacer uso de las debidas pruebas periciales en grafoscopia, se tendrá que demostrar por parte del que objete como falso tal documento, recayendo en éste la carga de la prueba, volviéndose difícil de demostrar la falsedad del mencionado instrumento, mas si el que lo suscribió no comparece a juicio, y se le tiene por confeso, además de que en fase probatoria, se logre darle pleno valor probatorio a dicho documento, con lo que cualquier cosa que se pudiera alegar sobre el mismo, sería sin ningún provecho legal, esto en razón de que no se debe de perder de vista por parte de la parte demandada que la acción de usucapión es una acción real y no personal, por tal motivo lo que en realidad se debe atacar es la posesión, el tiempo y las demás circunstancias tales como son: la buena fe, la continuidad, ininterrupción, mismas que solo son demostrables por medio de la prueba testimonial, siempre será mas fácil poner en duda el dicho de una persona o en su defecto hacer que se contradigan, con lo que se lograría que

no se pudieran demostrar los elementos requeridos para la declaración de la propiedad por usucapión; tal y como la misma corte lo a manifestado en las siguientes jurisprudencias:

POSESIÓN, PRUEBA DE LA. La posesión no debe tenerse por acreditada con pruebas documentales, máxime si éstas no están relacionadas con otros medios de convicción, como sería esencialmente la testimonial, por constituir la prueba idónea para ese efecto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 365/91. Patricia Uribe de García. 18 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo en revisión 248/92. Jesús Aníbal Reyes Barrios. 25 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Antonio López Rentería.

Amparo en revisión 402/92. María Guadalupe Chávez viuda de Gallegos y otra. 5 de noviembre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Rafael Quiroz Soria.

Amparo en revisión 35/93. Jorge Luis Barajas Abarca. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Antonio López Rentería.

Amparo en revisión 78/93. Refugio Velázquez Guzmán. 14 de abril de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: Antonio López Rentería.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Segunda Parte, tesis 908, Pág. 624.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI-Marzo

Página: 333

POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos.

NOTA:

Tesis I.6o.C.J/18, Gaceta número 83, pág. 43; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV-Noviembre, Pág. 338.

Octava Época  
Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Fuente: Apéndice de 1995  
Tomo: Tomo IV, Parte TCC  
Tesis: 578  
Página: 420

En resumen, y de acuerdo con los elementos de la usucapión, cualquier manifestación por parte del demandado en el sentido de querer impugnar el justo título, por ser éste un documento privado, por pretender acreditarlo como apócrifo, no traería otra consecuencia jurídica, que la de retardar o entorpecer el procedimiento, si en verdad no se reúnen medios seguros y demostrables para objetar el documento o documentos que sirvan como justo título al actor.

### 3.3.1 CONCEPTO DE JUSTO TÍTULO.

Cuando se habla de justo título, como requisito indispensable para poder acreditar la usucapión, es indispensable dejar claro que solamente se hace para señalar la causa u origen de la posesión sobre un bien inmueble, pues como ya lo hemos manifestado el justo título no es necesario para que se dé esta figura jurídica, sin embargo en el juicio ordinario civil de usucapión se necesita manifestar cuál es el origen de la posesión, otorgándole elementos necesarios al juzgador para que esté en posibilidad de determinar si se trata de una posesión derivada u originaria, además de que en el instrumento que se alegue como justo título deberá de estar bien especificado el inmueble sobre el que se pretende se declare la usucapión.

En tal situación, es de precisarse que la misma corte define la importancia del llamado justo título:

Octava Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII-Marzo

Página: 428

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. BASTA CON REVELAR EL ORIGEN DE LA POSESIÓN Y AFIRMAR QUE SE POSEE A TÍTULO DE DUEÑO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 911 fracción I del Código Civil del Estado de México, no se exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión esté fundada en justo título, sino basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, y esto es así, con el objeto de que el juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fe, para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 14/94. Agustín Juárez Sánchez. 9 de febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Pablo Rabanal Arroyo.

Debemos interpretar que justo título es aquel documento con el cual el poseedor de un bien inmueble acredita la calidad de su posesión, así como su origen, siendo éste, entonces la causa motivadora de la misma, y que le otorga el ánimo de propietario sobre un inmueble, desconociendo su legalidad o ilegalidad; dicho de otra forma, es aquel documento que permite al poseedor de un inmueble realizar sobre éste actos de uso y de goce como si fuera dueño.

La definición de justo título según el maestro Rafael de Pina “Es aquel que por su naturaleza y solemnidad es bastante para transferir un derecho real”.<sup>40</sup> Lo que nos lleva a analizar y reflexionar sobre los elementos que debe de contener un documento por medio del que se pretende transferir derechos sobre un bien inmueble, y estos requisitos son:

- a) Que dicho bien pueda ser objeto de apropiación.
- b) Que no se encuentre fuera del comercio.
- c) Que quien venda tenga el derecho para hacerlo.
- d) Que el contrato de compraventa se haya realizado ante fedatario público.

Si el documento traslativo de propiedad reúne todos y cada uno de estos elementos, estamos en presencia de un justo título, pero también es cierto que, quien haya adquirido un bien inmueble, reuniendo los requisitos anteriores, no tendrá la necesidad de promover ningún juicio de usucapión, pues estaríamos en presencia, de alguien, que además de tener la posesión de hecho, la tendría de derecho, misma que le da el documento por el cual adquirió el inmueble.

Es entonces, comprensible que quien promueve un juicio de usucapión, y menciona el origen de su posesión, solo se le debe de tomar en cuenta, a efecto de que el documento que es base de la misma y que toma como justo título, es el señalamiento necesario para la procedencia de dicha acción, en donde el juzgador puede partir de él, para saber si reúne los requisitos indispensables y jurídicos que la ley señala para que se declare la propiedad por usucapión.

Es importante dejar establecido qué debemos entender como título en materia de posesión: título es el acto cuyo objeto es transferir la propiedad. la venta, la

---

<sup>40</sup> DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Op. Cit. página 344.

donación, la permuta, los legados, la adjudicación por remate, la dación en pago, son justos títulos para la usucapión, porque son actos translativos de propiedad.

Por el contrario: En el arrendamiento.- quien arrienda su inmueble no tiene la intención de enajenarlo; en la partición.- los copropietarios que hacen una partición solamente se proponen salir de la indivisión; su título de propiedad reside en un acto anterior que los ha convertido en propietarios a ellos o al difunto a quien sucedieron; las sentencias.- se limitan a comprobar el derecho de las partes; son declarativas y no atributivas de derechos".<sup>41</sup>

Ahora bien, de acuerdo a la anterior definición es importante establecer cual es el papel del título en la usucapión, y justamente el maestro Ernesto Gutiérrez y González define " El título en la posesión no es el documento en donde se haga constar que ésta se entrega, sino que el título es la causa generadora o creadora de la misma ".<sup>42</sup>

Definiciones en las que totalmente concordamos, pues en materia de usucapión el título solo debe de ser tomado en cuenta por el juzgador como la causa generadora de la posesión, y la accesión de "justo" se le dará a la calidad de dicho título, con lo cual se establecerá si la posesión es derivada u originaria.

### 3.3.2 CONCEPTO DE VICIO.

El concepto de vicio, puede ser amplio sino se le delimita, por lo que empezaremos por definirlo de manera general, siendo el defecto o la mala calidad en las cosas, por lo que en este caso y de acuerdo a lo anterior, estaremos

---

<sup>41</sup> PLANIOL, Marcel. Tratado elemental de Derecho Civil. "Los bienes". 12ª edición, José M. Cajica Jr. México, 1945, página 351.

<sup>42</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. El patrimonio. 3ª edición. Porrúa. México 1990, página 510

hablando de la existencia de algún defecto en el contenido del documento que da origen a la posesión de un inmueble y que es de igual manera traslativo de propiedad.

La definición de vicio jurídicamente hablando es muy amplia, y varía según la figura jurídica a la que se le pretenda aplicar, por tal motivo, lo definiremos, sobre la posesión, que es el elemento básico para la usucapión.

De acuerdo a lo estipulado por el Maestro Ernesto Gutiérrez González<sup>43</sup> los vicios de la posesión se dan cuando una persona posee una cosa sin que su posesión reúna las cualidades necesarias, se dice que tiene una posesión viciada.

Los vicios de la posesión son:

- a) Violencia, si la posesión no es pacífica;
- b) Discontinuidad, si la posesión no es continua;
- c) Clandestinidad, si la posesión no es pública, y
- d) Equívoca, si la posesión no es cierta, y no se sabe por el público que se posee a título de dueño y para sí.

Por tal motivo, si la posesión ejercida sobre un bien inmueble es afectada por cualquiera de estos vicios, o por todos a la vez, es prácticamente imposible que el juzgador pueda otorgar la declaración de propiedad por usucapión, o dicho de otra manera, la acción de usucapión sería declarada improcedente.

---

<sup>43</sup> Idem.

En este plano de ideas coincide de igual forma el maestro Marcel Planiol al señalar "...el equívoco es un vicio especial que a veces convierte en inútil una posesión existente, pero para encontrar esta hipótesis es preciso, suponer que la duda o el equívoco recae no sobre las cualidades secundarias de la posesión, sino sobre uno de sus elementos constitutivos: la intención de poseer por sí mismo".<sup>44</sup>

Ejemplos en casos de propiedades indivisas:

"La posesión será equívoca cuando los actos de goce puedan explicarse de dos maneras: cada uno de los copropietarios tiene el derecho de hacer actos de posesión sobre la totalidad de la cosa; pero estos actos presentan un carácter ambiguo, porque puede hacerlos tanto en virtud de su derecho parcial de propiedad, como de poseedor exclusivo; mientras dura este equívoco, su posesión permanece vana contra los demás copropietarios; para hacerla cesar, es preciso que haya excluido a los demás copropietarios de una manera manifiesta".<sup>45</sup>

### 3.3.3. VICIOS EN EL TÍTULO QUE ORIGINA LA POSESIÓN.

En el presente apartado analizaremos los posibles vicios del título que origina la posesión de bienes inmuebles y; que como ya quedó establecido nos encontramos ante la presencia de aquellos contratos que por su propia y especial naturaleza jurídica transfiere la propiedad.

A la luz de la teoría de las obligaciones de los elementos necesarios para la existencia del acto jurídico, así como los indispensables para su validez refiriéndose propiamente al contrato, que es la especie más común del acto jurídico del derecho privado, en especial el traslado de dominio; que es el único que puede originar la usucapión.

---

<sup>44</sup> PLANIOL, Marcel. Op. Cit. página 106.

<sup>45</sup> Idem.

De tal suerte que sobre la base de esta teoría vamos a encontrar que clasifican como elementos de existencia el consentimiento, objeto y la solemnidad, en algunos tipos de convenios en estado amplio como restringido.

Consideramos que de los elementos de existencia anteriormente enumerados, el objeto pudiera cambiar en forma importante un procedimiento ordinario civil de usucapión.

En la práctica del postulante se puede llegar a dar el caso en que el inmueble descrito como objeto de un contrato, cualquiera que sea su naturaleza, no coincida con el inmueble sobre el que se presente la declaración de usucapión; esto es que exista variación ya sea en las colindancias de la superficie, o en la ubicación del mismo, y ante este supuesto estaríamos ante la presencia de un vicio en el objeto que haría imposible reunir los requisitos establecidos y con esto prácticamente improcedente la acción que se pretende ejercitar.

Por otro lado, y volviendo a la teoría de sus obligaciones especialmente en los requisitos de validez, mismos que a continuación señalamos: capacidad de las partes, la cual se divide en de gozo y de ejercicio; ausencia del vicio de la voluntad, mismo requisito cuya clasificación nos arroja como resultado el error, dolo y mala fe, temor o violencia y lesión, siguiendo con el requisito de cumplimiento de la forma legal y por último la licitud en el objeto, motivo o fin.

De estos requisitos de validez haremos el análisis, de los que pudieran inferir en el justo título, de tal suerte que haría imposible la procedencia de la acción intentada.

- La capacidad de las partes, misma que se va a dividir en capacidad de goce y capacidad de ejercicio, y en el caso concreto del título que origina la posesión y que da causa la acción de usucapión, para el adquirente de buena fe, y además desconocedor de los formulismos jurídicos, presume

que quien tiene la posesión de un bien inmueble y mediante un documento le traslada todos los derechos que sobre el que pudiera tener, considera que se encuentra actuando dentro de un marco de legalidad, por tal razón este elemento no es causa de impedimento para la procedencia de la acción de usucapión.

- Ausencia de vicios en la voluntad; es sin lugar a dudas la voluntad el elemento primordial para que exista un contrato, toda vez de que se necesita el acuerdo de voluntades para que puedan originarse obligaciones y derechos; y si, en el caso de un contrato de los llamados traslativos de dominio, que es para el estudio de la usucapión el justo título señalado por la ley civil, existiera, principalmente algún vicio en la voluntad del que realiza el traslado de los derechos adquiridos sobre un inmueble, entonces estaríamos en presencia de la imposibilidad que sobre este documento pudiera darse la viabilidad de una declaración de propiedad por usucapión, sin embargo, tal documento (justo título) que pudiera ser causa de alguna nulidad del acto, al ser analizado, y si se desprende que dicho vicio no fue originado por el adquirente de los derechos sobre el inmueble, éste no impediría la procedencia de la acción, toda vez de que, solo serviría para demostrar la causa originaria de la posesión, y ante la luz del derecho, para el poseedor sería su título suficiente, mediante el cual realiza actos de dominio, en calidad y con el ánimo de legítimo propietario, lo que le daría toda la certidumbre de que los posibles vicios sobre la voluntad del que le trasladó dichos derechos, no obstaculizarían el hecho de que se le considere como poseedor de buena fe, y además con un justo título para poseer.
- Cumplimiento de la forma legal; hablando de la forma, y en relación de los contratos sobre bienes inmuebles, la ley señala que éstos se deben realizar en escritura pública, sin que esté imposibilitado para realizarse por medio de documento privado, lo que no impide que se pueda obtener la

declaración de propiedad por usucapión, toda vez de que dentro del periodo de ofrecimiento y desahogo de pruebas, todo documento privado se le pueda dar pleno valor probatorio si se ofrece en tiempo y forma el llamado reconocimiento de contenido y firma, mismo que realizado ante la presencia del C. Juez, automáticamente queda convalidado, lo que permitiría la procedencia de la acción.

- La licitud en el objeto motivo o fin. Este requisito de validez debe considerarse inoperante para el caso de los contratos traslativos de dominio, toda vez de que es claro que si se trata de un bien inmueble, las cláusulas de dicho documento necesariamente hablaran, sobre el objeto motivo del contrato, la delimitación del mismo, y la contraprestación, que para dicha situación sería el pago por la traslación de dominio del inmueble; de otra manera, si existiera cualquier otra cláusula contraria a estos elementos indispensables, estaríamos hablando de otro tipo de acto jurídico, lo que en definitiva no causaría ningún beneficio para la procedencia de la propiedad por usucapión.

---

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** La posesión es una situación de hecho, en virtud de que no existe ningún documento con la que se pueda acreditar que se tiene o se tuvo la posesión de un bien inmueble, toda vez de que este concepto es subjetivo y engloba el ánimo de retener una cosa para sí, de tal manera que, cuando se afirma tener la posesión de un inmueble no se puede alegar que dicha posesión se encuentra acreditada en documentos, pues deben existir una serie de actos tendientes a retener, y disfrutar una inmueble para si, siendo base fundamental para ésto el ánimo que el retenedor tenga.

**SEGUNDA.** La propiedad es una situación de Derecho, misma que única y exclusivamente se demostrará con documentos, los cuales deberán de cubrir todos y cada uno de los requisitos que para tales efectos requiera la propia Ley, lo que hace otorgar la garantía de legalidad y de goce en cuanto las mismas normas jurídicas se lo permitan; de tal modo que la propiedad es una situación de derecho regulada y protegida por las leyes e instituciones y que sin embargo se encuentra delimitada de tal forma que el que goza de este derecho puede llegar a perderlo si no hace valer conjuntamente su derecho de posesión.

**TERCERA.** La usucapión es una figura jurídica por medio de la cual se puede adquirir la propiedad de un bien inmueble, reuniendo los requisitos establecidos por la ley, mismos que consisten en que se ejerza una posesión en forma pacífica, pública, continua, ininterrumpidamente, por un periodo mínimo de cinco años cuando es de buena fe, o por un periodo de diez años cuando la posesión es de mala fe; debiendo ser esta posesión en calidad de propietario. Esta acción deberá de hacerse valer ante un juez civil mediante el Procedimiento Ordinario Civil, a quien se le solicitará que una vez concluidas las respectivas etapas procesales realice la declaración de que el posesionario de un bien inmueble se ha convertido en propietario del mismo.

**CUARTA.** La posesión pacífica es aquella que se adquiere sin el uso de la violencia, esto es, sin que exista un acto ilícito para lograrla, y que además al haberla obtenido no se haya alterado el entorno social y jurídico.

**QUINTA.** La acción de usucapión en la legislación del Estado de México debe de hacerse valer por medio del Procedimiento Ordinario Civil, toda vez de que el Código de Procedimientos Civiles vigente en esta entidad, no contempla un procedimiento especial para que un Juez declare por medio de una resolución que aquella persona que posee un bien inmueble por el tiempo y los requisitos legales establecidos en el Código Civil se ha convertido en propietario del mismo.

Antes de la iniciar el Procedimiento Ordinario Civil, por medio del cual se reclama la acción de usucapión, es indispensable realizar diversos actos preparatorios, tales como la tramitación de un certificado de Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, con el cual obtendremos la información oficial de la persona o personas que aparecen inscrito como propietario del inmueble que se desea usucapir, esto debido a que el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, establece como legitimación pasiva necesaria la de entablar la demanda en contra de quien aparezca inscrito como propietario del inmueble en cuestión ante la autoridad registral competente en la materia de bienes inmuebles.

**SEXTA.** Para la procedencia de la acción de usucapión, se entiende el concepto de “justo título” como aquel documento con el cual el posesionario de un bien inmueble acredita la calidad de su posesión, así como su origen, y que le otorga el ánimo de propietario, sin que esto signifique que dicha acción no prospere si tal documento no contiene con los requisitos y solemnidades necesarios para la traslación de la propiedad de bienes inmuebles.

**SEPTIMA.** El título en la posesión no es el documento en donde se haga constar que esta se entrega, sino que el título es la causa generadora o creadora de la misma, es el acto cuyo objeto es transferir la propiedad, la venta, la donación, la permuta, los legados, la adjudicación por remate, la dación en pago, son justos títulos para la usucapión, porque son traslativos de dominio, y permiten que el juzgador pueda establecer si la posesión que se tiene sobre un bien inmueble es originaria o derivada, de igual manera podrá establecer el inicio de la posesión, para efectos de contabilizar el tiempo transcurrido de la misma.

**OCTAVA.** Uno de los vicios mas comunes en el justo título es el hecho de que, quien realice la traslación de dominio de un bien inmueble no tenga el derecho para hacerlo, sin embargo, si el que está adquiriendo este derecho desconoce esta situación en el momento de la realización del acto jurídico, se puede convalidar este documento si ante el Juez se realiza el reconocimiento del contenido y firma del mismo, lo que le otorga un valor probatorio pleno.

**NOVENA.** Si el poseedor de un bien inmueble desconoce al momento de entrar en posesión que el documento que es base de la causa que dio origen a la misma, se encuentra viciado, se debe de considerar que es un poseedor de buena fe, y que aun y cuando el título que presenta como origen de su posesión pudiera tener algún vicio, se debe de considerar que dicha posesión es de buena fe, y por lo tanto es apto para reclamar la acción de usucapión, y con dicho documento solamente se valoraría el origen de su posesión.

**DÉCIMA.** Si al momento de tomar la posesión de un bien inmueble, el posesionario desconoce que el título mediante el cual le entregan dicha posesión adolece de algún vicio, este debe de ser considerado poseedor de buena fe, y si con el paso del tiempo, aun sin reunir el necesario para usucapir, tiene conocimiento de que su justo título carece de validez legal, por algún vicio, se le debe de seguir considerando como posesionario de buena fe, toda vez de que,

cuando entró en posesión del bien inmueble lo hizo con el ánimo de legítimo propietario, sin buscar violentar alguna disposición legal; por tanto al reunir los requisitos necesarios para reclamar ante una autoridad judicial la acción de usucapión, aun cuando en la secuela procedimental se demostrará que antes de cumplir los cinco años de poseer el inmueble que se pretende usucapir, el poseedor se dio cuenta de que el documento por medio del cual posee, con el ánimo de propietario no tiene validez legal, se debe de considerar que dicho poseedor es de buena fe, por ser ésta, con la que inició un poder de hecho sobre un bien real, en el momento en que dio inicio su posesión.

**DÉCIMA PRIMERA.** Por tales motivos, en el Estado de México, se puede obtener la propiedad de un bien inmueble, por medio de la usucapión, aun y cuando el justo título se encuentre viciado, y el poseedor al momento de iniciar su posesión, desconozca esta circunstancia, no importando que después se de cuenta de los vicios que dicho título pudieran tener, pues el juzgador al valorar las circunstancias y los medios de convicción, para saber si se reúnen los requisitos que para la acción de usucapión se requieren, únicamente deberá de considerar dicho documento, como base para analizar: el momento en que se entró a poseer, si la posesión es originaria o derivada, y si es de buena o mala fe, para saber que término se debe de considerar, si el de cinco años, o el de diez años.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Con la finalidad de evitar la aplicación de diversos criterios, en las resoluciones de las sentencias que pongan fin a los procedimientos ordinarios civiles de usucapión, en el Estado de México, se debe de realizar una reforma en el Código Civil, en la cual se deje claro que es poseedor de buena fe al que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, así como al que al momento de entrar en posesión desconoce tales vicios y con posterioridad se da cuenta de ello.

---

**DÉCIMA TERCERA.-** Con el presente trabajo de investigación, proponemos que el artículo 5.44 del Código Civil del Estado de México se reforme debiendo quedar de la siguiente manera: 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, así como al que al momento de entrar en posesión desconoce tales vicios y con posterioridad se da cuenta de ello.

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

---

**BIBLIOGRAFÍA**

- ALAS, Leopoldo. De la Usucapión.  
Centro de Estudios Históricos. Madrid, España 1996.
- ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Cuestiones de Terminología Procesal.  
UNAM, D.F., México, 1972
- ARELLANO GARCÍA, Carlos. Práctica Forense Civil y Familiar.  
Porrúa, D.F., México, 1997.
- BONFANTE, Pedro. Introducción de Derecho Romano. 8ª edición  
Reus, Madrid, España, 1979
- BORJA, Soriano, Manuel. Teoría general de la obligaciones. 12ª edición  
Porrúa, D.F. México, 1991.
- BRAVO GONZALEZ, Agustín y Beatriz Bravo Valdés. Derecho Romano  
"Primer curso". 15ª edición.  
Porrúa. D.F. México, 1997.
- COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 5ª edición  
Porrúa, D.F. México, 1989.
- DE PINA, Rafael y Rafael De Pina Vara. Diccionario de Derecho.  
Porrúa, D.F., México, 1994.
- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo Introducción al estudio del Derecho. 41ª edición  
Porrúa, D.F., México, 1990.
- GÓMEZ LARA, Cipriano. Teoría de las Obligaciones.  
UNAM, D.F., México, 1987.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5ª edición  
Cajica, Puebla, México, 1980.
- El Patrimonio. 3ª edición.  
Porrúa, D.F., México, 1990.
- HENRY Y LEÓN, Mazeud. Lecciones de Derecho Civil, Volumen III, 2ª. Parte  
Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires Argentina, 1969.
- IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. 7ª edición.  
Ariel, Madrid, España, 1982.
- MARGADAN S., Guillermo F. Derecho Romano.  
Esfinge, D.F., México, 1986.

- 
- MOTO SALAZAR, Efraín. Elementos de Derecho. 32ª edición  
Porrúa, D.F., México, 1986.
- OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil.  
Harla, D.F., México 1989.
- PAYNO, Manuel, Tratado Sobre Propiedad.  
SRA-CEHAM, D.F., México, 1981
- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. 8ª edición  
Porrúa, D.F., México, 1988.
- PLANIOL, Marcel. Tratado elemental de Derecho Civil. “Los bienes”. 12ª edición  
Cajica, Puebla, México, 1945.
- SOTO PEREZ, Ricardo. Nociones de Derecho Positivo Mexicano.  
Esfinje, D.F., México, 1991.
- VENTURA SILVA, Sabino. Curso de Derecho Privado. 6ª edición  
Porrúa, D.F., México 1982.

### LEGISLACIÓN.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 122ª edición  
Porrúa, D.F., México, 2004.
- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
Sista, D.F., México, 2004.
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
Sista, D.F., México, 2004.
- CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.  
Porrúa, D.F., México, 2000
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO.  
Porrúa, D.F., México, 2000
- CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO.  
Sista, D.F., México, 2004.
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO.  
Sista, D.F., México, 2004