

**UNIVERSIDAD ALZATE DE OZUMBA**

**INCORPORADA A LA U.N.A.M. CLAVE 8898-09**

---



**“LA USUCAPIÓN: UNA REFORMA COSTOSA”**

**T E S I S:**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A**  
**ROGELIO LOZADA PÉREZ.**

**ASESOR DE TESIS:**

**LIC. PATRICIA RIVA PALACIO MONROY**

**OZUMBA DE ALZATE, MEXICO**

**2010**



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.

## D E D I C A T O R I A S

### A MIS PADRES:

Con la mayor gratitud por los esfuerzos realizados para que yo lograra terminar mi carrera profesional, siendo para mí la mejor herencia.

### A MIS AMIGOS Y HERMANOS:

Por que gracias a su apoyo y consejo he llegado a realizar una de mis metas, la cual constituye la herencia que pudiera recibir para continuar con mi superación, con admiración y respeto.

### A MIS PROFESORES:

Que me ayudaron a que terminara mis estudios con comprensión y enseñanza.

Al Licenciado **Luis Alfredo Galicia Arrieta**, que de manera incondicional me ha apoyado en la terminación de este trabajo tan especial en la vida profesional de una persona.

Y en especial a la **Licenciada Patricia Riva Palacio Monrroy** con profunda admiración por su alto profesionalismo y sus amplios y fundados consejos que me motivaron a valorar la importancia de la práctica jurídica en la vida personal y social.

Pero sobre todo mi más grande agradecimiento a toda mi familia por su comprensión, confianza y apoyo incondicional mostrado en cada momento.

## INDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITULO I            ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL JUICIO DE                                  USUCAPIÓN.....</b>	<b>10</b>
1. FUENTES ROMANAS.....	11
2. CRITICAS AL CONCEPTO JURISPRUDENCIAL DE LA DEFINICIONES DE LAS FUENTES ROMANAS.....	13
3. FINALIDAD DE LA USUCAPIÓN.....	14
4. NATURALEZA JURIDICA DE LA USUCAPIÓN.....	15
5. EVOLUCIÓN DE LA USUCAPIÓN.....	18
<b>CAPITULO II    USUCAPIÓN: DEFINICIÓN Y CUALIDADES.....</b>	<b>20</b>
1. POSSESSIO (POSESIÓN).....	22
2. TEMPUS (TIEMPO).....	24
3. RES HABILIS (COSA IDONEA).....	26
4. IUSTA CAUSA O IUSTO TITULUS (JUSTO TITULO).....	28
5. BONA FIDES (BUENA FE).....	33

<b>CAPITULO III</b>	<b>REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN.....</b>	<b>38</b>
1)	ANIMUS DOMINI.....	39
2)	CORPUS.....	41
3)	POSESIÓN PACIFICA.....	43
4)	POSESIÓN CONTINUA.....	44
5)	POSESIÓN PÚBLICA.....	48
6)	INSCRIPCIÓN DE LA USUCAPIÓN.....	50
<b>CAPITULO IV</b>	<b>USUCAPIÓN;.....</b>	<b>56</b>
1.	REQUISITOS CONTEMPLADOS EN NUESTRA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.....	56
2.	Y COMPARACIÓN ENTRE EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO ABROGADO Y EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO REFORMADO.....	59
<b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>61</b>
<b>PROPUESTA.....</b>		<b>65</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>		<b>68</b>

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo de investigación, que hoy someto a la consideración y criterio de ustedes maestros sinodales, es el resultado de diversos objetivos planteados por el suscrito como son:

En primer lugar, el aspirar a poder superarme alcanzando con ello la meta anhelada por todo estudiante de esta carrera, como lo es el obtener el Título de Licenciado en Derecho y con él comenzar un nuevo camino profesional.

En segundo lugar, pretendo dejar una pequeña huella en esta Institución para que a su vez pueda ser de utilidad y ayuda en el estudio de nuevas generaciones y,

En tercer lugar, con el mismo grado de importancia que las anteriores, el plasmar la inconformidad del suscrito en torno a la problemática que se ha venido suscitando acerca de la nueva reforma del Código Civil para el Estado de México, en fecha el veintinueve de abril del año dos mil dos y publicado el día siete de junio del dos mil dos en su artículo 5.141 en la cual se agregó como requisito de la usucapión, que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizara ante notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Esta nueva reforma del Código Civil para el Estado de México, creo que fue una modificación innecesaria, en virtud de que el Código Civil para el Estado de

México abrogado no lo contemplaba en su artículo 933 donde establece que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de la usucapión se inscribiera en el Registro Público y sirviera de título de propiedad al poseedor, motivo por el cual se llevó a un procedimiento más largo y costoso para el usucapiente o poseedor.

La propiedad es un derecho real completo, sobre la cual se impone la necesidad de estudiar las maneras en que la misma puede ser transmitida y un modo muy particular por sus características, elementos y consecuencias es la Usucapión.

El Derecho de Propiedad constituye un derecho real amplio, el cual le permite al titular o dueño del inmueble el ejercicio de acciones y recursos para su defensa o salvaguardar todos sus derechos.

El *Ius Utendi*, *Fruendi* y *Abutendi*, tal como se define en las Fuentes Romanas, da al propietario del inmueble la facultad de disponer de su derecho en el momento que el quiera, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y condiciones legales del acto o negocio jurídico por el cual está transmitiendo la propiedad, para lo cual se define de la siguiente manera:

**El *ius utendi*** o derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.

**El *ius fruendi*** o derecho de goce sobre la cosa. El propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos y productos que produzca una cosa. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa genere y produzca, con o sin su intervención.



Los frutos pueden ser naturales o "civiles". Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de su sustancia.

Los frutos "civiles" están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Tratándose del dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses.

**El ius abutendi** o derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material). Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica), así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla, es decir, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona.

La propiedad tanto Roma como en el Estado de México, a través de sus legislaciones contempla las diversas formas en la que se puede transferir la propiedad tales como la venta, la donación, la dación en pago. Sin embargo, existen otros modos de transmisión o más bien de adquisición de la propiedad en donde si bien es cierto no intervienen los dos sujetos del acto o negocio jurídico, como lo es la usucapión en la cual una persona que ha poseído un bien ya sea mueble o inmueble por cierto lapso de tiempo, puede adquirir la propiedad del mismo bien, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y formalidades que contempla la ley.

La Usucapión desde su aparición en el Derecho Civil Romano hasta la presente fecha ha sido objeto de profundos análisis, en la cual podemos destacar la del Emperador Justiniano quien diseñó la praescriptio longis temporis institución surgida como un medio de defensa para salvaguardar los derechos de los ciudadanos romanos.

Durante el desarrollo de esta Investigación se estudiarán los principios generales que regulaban a la Usucapión en el Derecho Romano, analizando su evolución histórica, su naturaleza jurídica, y finalidad que persigue esta institución.

Analizó, de igual manera, los requisitos esenciales e indispensables para la procedencia de la Usucapión desde el derecho romano, como lo son:

- ⇒ 1.- La Posesión pacífica y sin vicios;
- ⇒ 2.- El Tiempo y las maneras de su interrupción;
- ⇒ 3.- Las Cosas hábiles, vale decir, que cosas pueden ser usucapidas y el tiempo necesario, de donde se fundamentan los diversos tipos de usucapión o praescriptio adquisitiva dependiendo del tiempo de la posesión;
- ⇒ 4.- La Justa Causa que debía prevalecer y
- ⇒ 5.- La Buena Fe para usucapir.

Así mismo también analizé los requisitos necesarios de la posesión para usucapir contemplados dentro de nuestra legislación, el Código Civil del Estado de México, como son:

- ⇒ En concepto de propietario,
- ⇒ Pacífica,
- ⇒ Continua, y
- ⇒ Pública.

Por último estudiaré las reformas que ha sufrido nuestra legislación del Estado de México principalmente en el libro quinto, título quinto de la usucapión en su artículo 5.141 sobre la nueva reforma y motivo de inconformidad por el suscrito a efecto de que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizara ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, con lo cual se llevo a un procedimiento más largo y costoso para el poseedor

**C A P I T U L O I**  
**ANTECEDENTES HISTORICOS DEL JUICIO DE USUCAPIÓN**

**LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ROMANO**

La prescripción adquisitiva o usucapión en Roma se desarrolló principalmente en dos distintas formas o instituciones: la usucapión y la praescriptio longi temporis.

La usucapión fue una institución de derecho civil aplicable sólo a los ciudadanos romanos y se remonta principalmente a las XII tablas. Era un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión continuada durante cierto tiempo y en determinadas condiciones. [Arce; 00:57]

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad. Es una adquisición de la propiedad que se lleva a efecto mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley, las cosas que eran susceptibles de usucapir son todas aquellas que están en el comercio de los hombres.

Para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna unos determinados requisitos. Para que un poseedor se convierta en dueño, era necesario que en su posesión se cumplieran ciertas condiciones como cierto tiempo para poder usucapir.

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la legislación romana está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del imperio romano, fusionando además la figura de la usucapión con la praescriptio longi temporis, quedando subsistentes las normas dictadas para la usucapión que no contravinieran a tales reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles, utilizando para estos últimos la palabra usucapión y para aquéllos (los bienes inmuebles) el término prescripción. [CUEVAS; 98: 161]

La praescriptio longi temporis fue una institución de derecho de gentes, introducida por los pretores para proteger las adquisiciones de los peregrinos o las realizadas por los ciudadanos romanos respecto a los predios. Recibió el nombre de exceptio o praescriptio, por que en su origen no fue otra cosa que una excepción o remedio procesal para detener la reivindicación del propietario.

### **1.1) FUENTES ROMANAS:**

A) Ulpiano: "Por Usucapión alcanzamos la propiedad, tanto de las cosas mancipables como de las no mancipables. La Usucapión consiste en la adquisición de la propiedad por la posesión continua de las cosas durante uno o dos años; un año para las cosas muebles y dos para las inmuebles". [CUEVAS; 98: 161]

B) Ley de las XII Tablas, Tabla 5-6: "Los fundos serán adquiridos por usucapión, después de 2 años de posesión, las cosas muebles después de un año". Como institución y figura jurídica, se reconoce por primera vez en la ley de las XII tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años y los demás bienes en uno. [CUEVAS; 98: 161]

C) Gayo: "La Usucapión de los bienes muebles se cumple al año, la de un fundo o de una casa en dos años. Así está dispuesto en la Ley de las XII Tablas."  
[LEVITAN; 90: 01]

Esto parece haber sido admitido para que el dominio de las cosas no permaneciera demasiado tiempo en la incertidumbre. Como bastaría al dueño, para recuperar su cosa, uno o dos años, este tiempo fue cedido al poseedor para usucapir.

D) Según Grosso: "Es la adquisición de la propiedad de una cosa por medio de la posesión, calificada legalmente y continuada por un período de tiempo legal". [CUEVAS; 98: 161]

E) Bonnecase: Por su parte nos dice que desde el derecho romano, la *ademptio dominio per continuationem possessionis tempore lege* definido, (la adquisición del dominio por la continuidad en la posesión por el tiempo que fija la ley), el poseedor ejercita sus derechos, el pueblo romano ratifica con su silencio los derechos del poseedor, su situación frente a la sociedad y frente al propietario descuidado y moroso, quien pierde su propiedad a favor del poseedor. [Ibarrola; 99: 523]

Con el correr del tiempo, el derecho romano autorizó a oponer la prescripción prolongada, de treinta o cuarenta años, al poseedor de las cosas robadas o que estaba fuera del comercio, para evitar la reivindicación, la cual no estaba permitida en la ley de las XII tablas.

La Edad Media aportó a la institución nuevos elementos, especialmente el concepto de buena y mala fe.

En el derecho español que en Las Partidas de Alfonso el Sabio, sanciona la usucapión como un modo de adquirir dominio, tanto a particulares, como contra el Estado, los municipios o la iglesia.

Y en su partida VI declara imprescriptibles las cosas sagradas y las del Rey, así como en la partida VII consagra la prohibición de prescribir “plaza, calle, camino, ejido no otros lugares semejantes. [LEVITAN; 90: 03]

## **2) CRÍTICAS AL CONCEPTO JURISPRUDENCIAL DE LAS DEFINICIONES DE LAS FUENTES ROMANAS**

Las definiciones expresadas por los grandes juristas en el apartado primero de esta investigación principalmente invocan que para que se de la usucapión es necesario que se tenga la posesión del bien, además la usucapión se verifica por el transcurso del tiempo, según lo que fija la ley.

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad. Es una adquisición de la propiedad que se lleva a efecto mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley.

Las cosas susceptibles de usucapión son todas aquellas que están en el comercio de los hombres.

Para que la usucapión se produzca es preciso que la posesión reúna unos determinados requisitos. Para que un poseedor se convierta en dueño, en virtud de la usucapión es necesario que en su posesión se den una serie de circunstancias muy especiales.

La usucapión proviene del latín *usus capere*, es decir, adquirir por el uso, por lo tanto para que logre existir y llevarse a cabo es necesario que tenga la posesión continuada por un tiempo, que se ha establecido tanto en el derecho clásico como en el Justiniano, y se consolida en propiedad.

### **3) FINALIDAD DE LA USUCAPIÓN:**

La finalidad de la usucapión es la adquisición del dominio por continuar en la posesión durante el tiempo determinado por la Ley. Es una forma de adquirir el dominio consistente en la obtención de un derecho por el transcurso del tiempo, por el uso de una cosa en forma constante e ininterrumpida. Se trata de la prescripción adquisitiva de dominio por contraposición a la prescripción liberatoria o extintiva por el cual por el transcurso del tiempo se extinguen las obligaciones.

El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho y estimulando su trabajo, por lo tanto consiste en la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión en propiedad, ya perpetuada, una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia; siendo considerada también, como la caducidad de derecho o facultad no ejercida durante largo tiempo.

José María Manresa y Navarro cita a Falcón en estos términos: según él la prescripción no hace más que resolver, en nombre de la equidad y del bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a su favor un solo título y la otra título y posesión, y la prescripción decide a favor de la segunda dicha

cuestión, o sea la propiedad, porque reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que a un título que le permite creerse legítimo dueño de las cosas, añade el hecho de ser tal dueño en el concepto público. [CUEVAS; 98: 163]

La usucapión es un modo de adquirir derechos reales, sobre todo el derecho de propiedad, y se justifica socialmente a través de la idea de que la prueba de la propiedad no sería posible de no existir esta figura, por lo tanto suprime esa dificultad: por un cierto número de años de posesión con los requisitos de ley, y bastan por mandato de esta posesión para volverse propietario, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por la ley. Con ello la Usucapión se convierte en auxilio del poseedor y busca además en poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario.

Además se ha dicho también que el interés privado de un propietario negligente; la usucapión pone fin a una situación incierta ya que el poseedor pasa hacer propietario del bien.

Pues, es así, la usucapión desempeña un papel social considerable, sin ella ningún patrimonio estaría al abrigo de las reivindicaciones imprevistas. Es verdad que en ciertas condiciones la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe.

#### **4) NATURALEZA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN:**

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de un bien ajeno, mediante la posesión ejercida sobre dicho bien, y por un cierto lapso de tiempo que la ley fije. Para ello se requiere que la parte demandante pruebe plenamente la posesión continua, pacífica y pública como propietario. Y una vez que la sentencia que acceda a



dicha petición, es título tanto para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo como para cancelar simultáneamente el asiento que figura inscrito a favor del antiguo dueño.

La declaración judicial efectuada a favor del que adquiere el dominio de un bien por prescripción a base de la posesión directa y pacífica, no puede considerarse un acto de liberalidad, pues tiene como efecto el reconocimiento de un derecho que le da esa posesión.

La naturaleza jurídica de la usucapión expuesta por algunos Juristas establecen los diversos modos de adquirir la propiedad, en virtud de que los romanos han considerado la Usucapión casi como una enajenación y la han también comprendido entre los modos de enajenación junto a la Mancipatio, In lure Cessio, y a la Traditio".

**a) Mancipatio:** Es una forma primitiva o acto de apoderamiento de una bien, realizado por un adquirente, en presencia del enajenante propietario de la misma y de cinco testigos. Al no haber aparecido aun la moneda de bronce, las barras de bronce que actuaban como elemento de cambio, debían de ser pesadas en una balanza para controlar su cantidad.

Además, la mancipatio comienza a utilizarse para finalidades distintas de la venta: emancipación, adopción. Etc.

En el Siglo III A.C., surgió la acuñación oficial de moneda aquí la mancipatio se desliga definitivamente de un carácter de venta real, configurándose como un negocio abstracto:

El adquirente afirma ser propietario del bien y que la adquiere por un precio (real o simbólico).

**b) "in iure cessio":** Era un modo de transmitir el dominio, y consistía en el traspaso de la propiedad hecho ante el magistrado y desarrollado en la forma de iniciación de un proceso acerca del dominio de él, además era el allanamiento convencional (cessio) ante el magistrado (in iure) del verdadero propietario, en un ficticio proceso declarativo sobre la propiedad de la cosa, entablado por el futuro adquirente contra el actual propietario tras el allanamiento del propietario enajenante, el magistrado atribuye al demandante del bien.

**c) TRADITIO CAUSAL:** fue un modo ordinario de transmisión y adquisición de la propiedad de la res nec mancipi en el ius civile, también es un acto de apropiación posesoria por el adquirente en virtud de la puesta en disposición de la cosa por el enajenante pero solo genera propiedad si el enajenante es propietario y la entrega es consecuencia de un convenio anterior, que opera como justa causa (sí falta este convenio, la entrega tiene solo efecto posesorio). Además la traditio, es un acto no formal de transmisión de la propiedad.

Ese convenio causal no depende de la autonomía de la voluntad de las partes, sino de que el derecho lo reconozca como idóneos para transmitir la propiedad las justas causas de la traditio, son por lo tanto, típicas.

Por lo tanto, la prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas en ley. Y se aprecia que para la ley la prescripción es de dos tipos: La primera que sirve para adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo los requisitos establecidos por la ley (PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O POSITIVA); y la segunda que sirve para librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo

las condiciones establecidas por la ley (PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA O NEGATIVA). [GUTIERREZ Y GONZALEZ;02: 538].

## **5) EVOLUCION DE LA USUCAPIÓN:**

Antes de entrar a analizar los requisitos y efectos de la Usucapión, veamos su desarrollo histórico:

La Usucapión fue un instituto el cual era limitado a los ciudadanos Romanos y exclusiva a las cosas sobre las cuales podían tenerse Dominio Civil, siendo posteriormente regulado por la Ley de las XII Tablas.

Para Justiniano: "el cual edifico la institución de derecho de gentes que era la praescriptio longi temporis, introducida por los pretores para proteger las adquisiciones de los peregrinos o las realizadas por los ciudadanos romanos respecto a los predios. Recibió el nombre de exceptio o praescriptio, por que en su origen no fue otra cosa que una excepción o remedio procesal para detener la reivindicación del propietario. [CASTAN TOBEÑAS 92: 379]

Mientras tanto Savigny en su tesis nos establece que hay dos diferentes elementos que son el CORPUS y el ANIMUS; EL CORPUS como el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre un bien (TENENCIA); EL ANIMUS como un elemento psicológico que consiste en la intención de conducirse como propietario a título de dominio, al ejercitar actos materiales de detentación de la cosa. [GUTIERREZ Y GONZALEZ; 02: 552]

La primera Constitución tuvo el fin de transformar la praescriptio longis temporis en un modo de adquirir la propiedad, primero, le quitó el carácter meramente procesal que había tenido originariamente, segundo, fusiona la praescriptio longis temporis con la Usucapión en un sólo y único instituto, aboliendo contemporáneamente la distinción entre ager publicus y ager provincialis y determinó que el tiempo necesario para prescribir, vale decir, usucapir, fuese, para los inmuebles, de 10 años entre presentes y de 20 entre ausente y para las cosas mueble de 3 años.

Formalmente, el término Usucapión fue conservado para designar la prescripción mobiliaria, mientras que para la prescripción inmobiliaria, se continuó adoptando la designación longis temporis praescriptio.

El aspecto final del desarrollo histórico de la usucapión en el sistema romano se encuentra bajo las fórmulas de la legislación de Justiniano, en las que la ciudadanía se había otorgado a todos los individuos del Imperio, y no había ya la diferencia, en el punto de vista de la propiedad del terreno.

## CAPITULO II

### USUCAPIÓN: DEFINICIÓN Y CUALIDADES

La usucapión proviene del latín usus capere, es decir, adquirir por el uso, por lo tanto para que logre existir y llevarse a cabo es necesario que tenga la posesión continuada por un lapso de tiempo. [CUEVAS; 98: 161]

La usucapión es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo como poseedor, durante el plazo que la misma ley indica.

Al respecto nos establece JAVIER TAPIA: La usucapión es aquella por la cual se adquieren derechos por el transcurso del tiempo y cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley. Esto en virtud de la inacción o conducta pasiva de un propietario que deja que otra persona posea un inmueble por cinco años si es posesión de buena fe, o diez años si es de mala fe; o bien, si se trata de un bien mueble de tres años si es buena fe y de cinco si es de mala fe. [TAPIA RAMIREZ;2005:602]

La usucapión se funda en la toma de posesión de una cosa, y sus efectos no son instantáneos, sino que exige el transcurso de un período de tiempo más o menos largo, durante el cual la posesión se prolonga, para poder producir sus efectos adquisitivos.

El uso del inmueble debe exteriorizarse mediante actos continuos, dichos actos requieren publicidad, es decir, que no deben ejercitarse en forma oculta, clandestina. El uso del inmueble debe hacerse en forma pacífica, tranquila, sin violencia; además tiene que ser ininterrumpido, o sea que durante todo el lapso para poder prescribir y fijado por la ley, el inmueble tiene que haber utilizado sólo por el que prescribe. Si el usucapiente tiene justo título y buena fe, el plazo para prescribir es menor.

Si el usucapiente no tiene título alguno ni buena fe, puesto que sabe que utiliza como propio un inmueble que no le corresponde, igualmente es reconocido su dominio pero el plazo para prescribir es mayor.

La usucapión dio seguridad a los poseedores de tierras, estimulando la creación de riquezas, contribuyendo al progreso de la sociedad.

A través del tiempo, la usucapión ha sido objeto de profundos análisis por los grandes juristas y por las legislaciones, mediante la cual se han establecido varios requisitos tales como:

- 1) La Posesión o Possessio,
- 2) El Tempus, o sea, la duración de la posesión,
- 3) La Capacidad de la cosa o Res Habilis, cosa idónea para ser usucapida,
- 4) La Iusta Causa o Iusto Titulus y
- 5) La Bona Fides.

## 1) POSSESSIO: (POSESION)

La palabra posesión proviene de “possidere”, vocablo formado de “sedere”, sentarse y “por”, prefijo de refuerzo; por lo mismo posesión significa “hallarse establecido”.

En el derecho romano conoció diversos tipos como:

1.º Possesio Naturalis. Era la simple detentación del bien, sin protección jurídica alguna.

2.º Possesio ad Interdicta. Era un poder de hecho amparado por los interdictos, se le daba este tipo de posesión al que tenía un bien creyéndola suya.

3.º Possesio Civilis. Que es el asunto que más nos interesa ya que a través de está se tenía un poder de hecho sobre el bien, protegido y podía transformarse en propiedad, a través de la usucapión.

Con ello, la posesión es el medio necesario para realizar todos los fines que permite el derecho mismo, así el propietario de una cosa puede ejercitar todos los atributos inherentes a su derecho.

La posesión es requisito para el nacimiento de un derecho, cuando se adquiere un bien, el requisito previo para que en verdad se tenga el derecho real que sobre ella se ejercerá, es el de tener la posesión del bien mismo. Sirviendo así la función jurídica de punto de partida para poder adquirirlo.

La posesión es fundamento de un derecho, ya que nadie puede turbarla arbitrariamente.

Es necesaria para la Usucapión la posesión verdadera del bien, esto es la detentación material de ella con el ánimo de tenerla como propia. Siendo ésta la principal esencia de la usucapión. Además de que permite adquirir la propiedad, en principio los demás derechos reales, y con lo cual establece en forma cierta que sin la posesión no se puede producir la usucapión.

Con ciertos requisitos, hace que el poseedor se convierta en propietario del bien poseído. Así la posesión es susceptible no sólo de obligarle al propietario a presentar contra el poseedor una prueba difícil, sino de despojarlo de su derecho.

Habrán posesión en todo caso en que se ejerza un poder de hecho, y no haya una norma de derecho que prive a ese poder de hecho de la calidad de la posesión.

La posesión se pierde por:

- ⇒ Si se deja de tener el animus o sea el ánimo de dominio;
- ⇒ Si se deja de tener el corpus, es decir, el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder que ejerce el poseedor sobre el bien
- ⇒ O se pierde jurídicamente la cosa.

Por último es necesario el de demostrar la causa de la posesión con lo anteriormente narrado, dicho conocimiento es reafirmado con la siguiente tesis jurisprudencial que se transcribe:



**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: VI, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990**

**Página: 689**

USUCAPION. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESION. La causa de la posesión es el hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume y quien invoca la usucapión está obligado a probar que empezó a poseer, como si fuera propietario; lo cual constituye la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 491/89. Adelfo Pineda Sánchez. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

## **2) TEMPUS: (TIEMPO)**

La usucapión es la forma que se usaba desde el derecho romano, para adquirir derechos reales, por una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo con los requisitos que la misma ley establecía.

El tiempo es el cierto plazo que la misma ley exige para poder usucapir, ya sea entre bienes muebles o inmuebles.

Pero también existe el aspecto negativo del tiempo para poder usucapir que es la interrupción de la posesión interrumpe la Usucapión. De acuerdo a los comentaristas hay dos tipos de interrupción: natural y civil; La interrupción natural, dicen los Glosadores se tiene cuando por cualquier causa, expulsión, alquiler al verdadero propietario, o por abandono voluntario del bien para que se pierda la posesión y la posesión civil que concluirá por la interposición de una demanda notificada al poseedor etc... [IBARROLA; 99: 534]

Al respecto varios tratadistas como Gayo nos establece una definición más acorde sobre la interrupción de la posesión: "Se interrumpe la posesión natural cuando alguno es violentamente despojado de la posesión o se le arrebató alguna cosa, en cuyo caso no solo se interrumpe la posesión respecto del que arrebató sino de todos y nada importa que el que usurpó sea dueño o no y tampoco importa que alguno posea como dueño o por causa lucrativa". [LEVITAN; 90:38]

Mientras la interrupción civil a la que hago mención también está contemplada en el Código Civil del Estado de México; fija la interrupción de dicho plazo como: si el poseedor es privado del bien por más de un año; por la interposición de demanda o interpelación notificada al poseedor. [IBARROLA; 99: 536]

Interrupción del término; puede suceder que una vez que un poseedor ha empezado a computar para su beneficio el plazo que la ley determina para que pueda convertir la posesión del bien para poder usucapir y así convertirse en dueño, dicho plazo, se interrumpe ya sea por causas imputables al propio poseedor, o por causas imputables al propietario de la cosa en contra del cual se usucape. [GUTIERREZ Y GONZALEZ; 90:532-533]

Al respecto la usucapión necesita cierto plazo, en efecto, se precisa concederle al propietario el tiempo de oponerse a la posesión del tercero y el de

reivindicar un bien suyo, la usucapión se aplica en la práctica, contra el propietario negligente que se haya desinteresado de una cosa suya durante un prolongado espacio de tiempo.

El código Civil presume que el poseedor que prueba su posesión al comienzo y a la expiración del plazo ha poseído sin interrupción durante todo el plazo intermedio. Esta presunción se destruye con una prueba en contrario.

Con ello con el paso del tiempo fueron disminuyendo los plazos para poder usucapir a través de un sistema de propiedad organizada; como el código de Napoleón manejaba el sistema treintenario (treinta años) donde nos establece todas las acciones tanto reales como personales y que prescriben en treinta años, sin que aquellos que aleguen esta prescripción estén obligados a presentar un título, ni se les pueda oponer la excepción derivada de mala fe.

En México rigió también la prescripción treintenaria de origen francés donde nos establece que todos los bienes inmuebles se prescriben con buena fe en veinte años y con mala fe en treinta años y para los muebles se prescriben en tres años si la posesión es continua, pacífica y acompañada de justo título y buena fe.

Los plazos de usucapión se acortan si el poseedor en calidad de dueño lo es de buena fe y, tratándose de bienes inmuebles, mediante título. El legislador ha tenido en cuenta la especial situación de quien tiene todas las razones para creerse propietario.

### **3) RES HABILIS: (COSA IDONEA)**

La cosa idónea, es el objeto lícito y posible sobre el bien que va hacer usucapido por un cierto lapso de tiempo y con las condiciones que establece la ley.

Recapitulando lo anterior, los objetos o bienes que no pueden ser usucapidas son:

- ⇒ Las cosas extra comercio.
- ⇒ Cosas donadas al Magistrado de la Provincia.
- ⇒ Cosas de Estado, de la Iglesia, obras pías y los Municipios.
- ⇒ Cosas de los menores.
- ⇒ Cosas del Ausente.
- ⇒ Cosas transferidas por el poseedor de mala fe.
- ⇒ En general sobre todas aquellas cosas que por prohibición legal no pueden ser transferidas.

Y sólo se pueden prescribir los bienes que están en el comercio, salvedad hecha de las excepciones establecidas por la ley, en el sentido de que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

En una interpretación en sentido contrario, los bienes pueden ser apropiados por su naturaleza en razón de poder ser poseídos por alguna persona de manera exclusiva y por disposición de la ley, .en virtud de que no existe ley que los haya declarado irreductibles o no sujetos a propiedad particular; finalmente en este aspecto, son bienes propiedad de los particulares aquellos cuyo dominio les pertenece legítimamente y de los cuales nadie puede aprovecharse sin consentimiento del propietario o autorización de la ley.

Desde su expedición hasta nuestros días, el código civil ha establecido que los bienes del dominio del poder publico son los que pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios, bienes que se dividen en: bienes de uso

común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios; a todos ellos se les atribuye la característica de ser inalienables e imprescriptibles y para los segundos de los nombrados, hace la anotación de lo que serán mientras no se les afecte del servicio público al que están destinados. [CUEVAS; 98: 16]

#### **4) IUSTA CAUSA O IUSTO TITULO:**

En lo que respecta a la Justa Causa para poder usucapir es necesario señalar que la Teoría más antigua sobre ésta se define como "el negocio jurídico idóneo para la adquisición de la propiedad, abstrayendo de un impedimento que en el caso se le opone". Es tal que se dice que existen tantos títulos cuanto son los modos de adquirir la propiedad. [IBARROLA; 99: 530]

Además la posesión necesaria para poder prescribir debe ser en concepto de PROPIETARIO. El poseedor debe de haber adquirido la posesión en virtud de un acto que normalmente tiene la finalidad de la transmisión de la propiedad. [IBARROLA; 99: 530]

Otros autores tratan de definir la Justa Causa a consecuencia de la relación que existe entre ella y la buena fe; entonces la Justa Causa es el hecho, y el conjunto de circunstancias que justifican la buena fe.

Se podría todavía, sostener, que la Justa causa es la base de la posesión, para que el poseedor de buena fe y cumpliendo con los requisitos que establece la ley pueda usucapir el bien.

La Ley de las XII Tablas estableció que las cosas inmuebles se usucapieran en dos años y las demás en uno; por lo tanto la herencia parecía

comprendida entre las demás cosas, por no ser inmueble, que ni siquiera es corporal, y aunque después se ha creído que las mismas herencias no admiten usucapión, sin embargo se conservó la usucapión de un año para todas las cosas hereditarias, incluso para las que son inmuebles.

En la época clásica, la causa justa, que justifica la posesión es requerida, entonces la podemos definir como "el hecho jurídico que crea una relación con un precedente poseedor de la cosa objeto de la posesión, o bien, el hecho jurídico creador de una relación directa con la cosa por iniciativa privada o por un acto de la autoridad pública, que sería idóneo para crear la adquisición inmediata de la propiedad, cuando no hubiese obstáculo dependiente de la circunstancia que el precedente poseedor no es el propietario de la cosa, o bien, no tiene la facultad de enajenarla.

La Justa Causa por consiguiente demuestra la ausencia de lesión a otro en la toma de posesión. La Justa Causa reside de vez en cuando, en el hecho de una ocupación de una cosa abandonada. (Bienes vacantes)

La Usucapión no es más que una adquisición mediante la posesión, pero la adquisición de la posesión debe ser acompañada por límites que impidan que tal adquisición se transforme en una violación de derechos constituidos. La Justa Causa cumple con la exigencia que sea una justificación positiva de la ausencia de lesión ajena en la toma de posesión.

La posesión del usucapiente no debía estar afectada de vicios de violencia clandestina o precariedad. Por lo tanto la justa causa es el acto que justifica y legitima la posesión en concepto de dueño: es el que determinó la adquisición de ésta. En cuanto a las condiciones del título, este debe ser verdadero y válido.

La validez del título significa que éste ha de reunir todas las condiciones exigidas por la ley, tanto las relativas a su otorgamiento (consentimiento, objeto y causa) como a su contenido (licitud, ausencia de prohibiciones). La exigencia de validez del título ha de interpretarse literalmente. No sólo es preciso que el negocio sea apto, según su clase, para transmitir la propiedad, sino que la hubiera transferido por concurrir en él todos los requisitos de validez.

La usucapión sirve entonces, para enmendar el defecto de titularidad del transferente: a favor de ella se adquieren, por ejemplo, las cosas compradas mediante un contrato perfecto a quien no era su dueño.

Ulpiano: "Hay la posesión como de cosa propia cuando juzgamos que se adquiere para nosotros el dominio, y poseemos por causa por la cual se adquiere, y además como cosa propia; por ejemplo, por causa de compra poseo como comprador, y como cosa propia; asimismo, las cosas donadas o legadas, las poseo a título o de donación o de legado, y además como cosa propia". [CUEVAS; 98: 161]

En la usucapión, el título es algo más que el contrato que justifica la entrega del bien (compraventa), en la medida en que es algo más complejo: comprende éste el acto transmitivo en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad.

Por lo tanto, este título puede ser tanto una ocupación como una tradición más contrato. La ocupación es un modo de adquirir algo que originariamente no es de nadie, luego es una adquisición originaria. Luego esta ocupación no es la que nos interesa a efectos de usucapión, sino aquélla que se produce sobre un bien.

Cuando la compraventa con desplazamiento posesorio no produce directa y automáticamente la transmisión de la cosa es porque quien vendió no era

propietario o tenía limitadas sus facultades de disposición. Por ello es necesario acudir a los plazos de la usucapión.

Para fortalecer lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial demuestra que efectivamente debe acreditarse la causa generadora de dicha posesión.

**Tipo de documento: Jurisprudencia**

**Novena época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: XIV, Diciembre de 2001**

**Página: 1581**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya



sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Nota: La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

## **5) BONA FIDES:**

La buena fe consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era el dueño de ella y podía transmitir el dominio, y se aprecia en el momento de la adquisición.

El poseedor de buena fe es el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. [IBARROLA; 99: 531]

Se ha tratado de declarar que la buena fe consiste en la creencia que alguno ha de convertirse en propietario.

Entonces la buena fe consiste en la creencia de adquirir del propietario o de un representante del propietario la propiedad u otro derecho real, creencia después del todo en el derecho de disponer del propio autor.

Pomponio, dice la buena fe como: la creencia de adquirir como queriéndolo y concediéndolo su dueño. [IBARROLA; 99: 532]

La buena fe ha sido objeto a lo largo del tiempo de estudio, inclusive se ha extendido el examen de la buena fe a las más variadas relaciones jurídicas, por lo tanto designa un estado ético y es la razón moral que determina sus consecuencias, y debe plantearse sí la buena fe debe ser concebida desde el punto de vista psicológico o desde el punto de vista ético y razona así: En el primer caso, la buena fe psicológica, es una convicción, una creencia en cualquier cosa, en suma un hecho del espíritu; en el segundo caso la buena fe ética, indica la honestidad, el comportarse escrupulosamente de las personas de bien, no se trata de creer o no creer, sino de rectitud, de moralidad de conciencia pura. El Legislador puede adoptar uno u otro concepto, el romano acogió el segundo por eso la llamo Bona Fides, ella excluye el error inexcusable.

Nuestra expresión de buena fe, por tanto, en la tradición de los juristas en cuanto en el lenguaje popular, conserva casi la misma fuerza de la Bona Fides de los jurisconsultos romanos. Esta fuerza fundamental de la buena fe es siempre una idea ética.

Como resulta evidente, la noción de la buena fe debe ser considerada diferente de aquella de la justa causa. Los dos requisitos se fundan sobre premisas totalmente distintas y, por esto, la subsistencia de la justa causa no hace presumir la buena fe y esta, cuanto sea probada la subsistencia no permite de afirmar también la subsistencia de una causa justa.

La Bona Fides, siendo un estado de conciencia, se basa sobre un plano lógico jurídico completamente diverso de aquel que funda la subsistencia de una justa causa para la Usucapión.

La buena fe, en sustancia, sirve para demostrar que el usucapiente se haya comportado honestamente en la toma de la posesión y entonces justamente Bonfante observa que por esto, el momento psicológico y el momento ético, para cualquier escritor distintamente considerado como esencia de la buena fe, son dos condiciones que se deben concebir en relación de casualidad y no ya en antítesis entre ellas. [IBARROLA; 99: 549]

La buena fe es un momento ofrecido por la ética social y no alterado por el derecho que la asume. Ahora, en la sociedad romana como en la nuestra, la buena fe no significa sino la nueva ausencia de dolo o de mala fe; entonces la culpa no excluye la buena fe, cuando dolo no hay. El lenguaje común utiliza el término persona, honesta y similares también para significar una persona que muy fácilmente se engaña y se deja engañar.

Discutida es la relación de la justa Causa con la Bona Fides. Es la vieja Doctrina Savigniana, el título tenía solamente la misión de justificar y probar la buena fe que constituía entonces el substrato esencial de la Usucapión. Esto llevaba lógicamente a la admisión del título putativo, cual Teoría no era, por lo menos, aquella de la mayoría de los Jurisconsultos clásicos. En realidad nada existe en las fuentes que demuestre esta relación de subordinación de la justa causa a la buena fe y la historia está

en contra de eso. Del resto, hoy en día existe bastante concordia, sobre el punto que la justa causa y la buena fe son requisitos indiferentes; ellos pueden ser acumulativos, el uno sobre el otro en la evolución histórica y no lo son en alguna relación diplomática, pero indispensables para poder usucapir. [GUTIERREZ Y GONZALEZ; 02: 552]

Por último la buena fe se exige en el momento de la toma de posesión y se comprende que deba ser así, dado que la buena fe debe demostrar la ausencia de lesión ajena precisamente en la ocasión y en el momento de la toma de la posesión. En los contratos dirigidos a asegurarle la transferencia de la cosa, la mala fe del propietario al momento de contrato no lo perjudica; es suficiente que él este en buena fe al momento de transferencia de la cosa, objeto del negocio. Las Fuentes dicen, sin embargo que, en la venta obligatoria, la buena fe viene requerida así al momento de la conclusión del contrato como al momento de la tradición de la cosa.

Por ello la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis jurisprudencial nos establece que la buena fe debe probarse.

**Tipo de documento: Tesis aislada**

**Novena época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: IV, Diciembre de 1996**

**Página: 436**

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LA BUENA FE DEBE PROBARSE (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO). 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 intestamentaria a bienes de Ernesto Hernández Pantoja. 1o. de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

También así como la manejan varios juristas la buena fe, el Código Civil en sus varias reformas lo relaciona a uno de los requisitos indispensables para poder usucapir, teniendo en cuenta también la mala fe.

## **CAPITULO III**

### **REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN**

Para poder llevar a cabo la Usucapión es necesario cumplir con los requisitos que nos enmarca la ley como, el animus, posesión del bien y que tiene que ser en forma pacífica, continua y pública como también lo demuestra la siguiente tesis jurisprudencial:

**Tipo de documento: Tesis aislada**

**Quinta época**

**Instancia: Sala Auxiliar**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: CXVI**

**Página: 524**

PRESCRIPCION POSITIVA, REQUISITOS PARA LA. Para que se pueda adquirir la propiedad de un inmueble por medio de la prescripción positiva, no basta que se demuestre que se ha estado en posesión del mismo por todo el tiempo que señala la ley, sino que es necesario demostrar que esa posesión se ha mantenido con todos los requisitos que la propia ley señala y entre otros, el de gozar de la posesión en concepto de dueño, para lo cual es necesario probar el animus domini. Por otra parte, el disfrute de la posesión en concepto de dueño debe ser precisamente mediante la existencia de un título traslativo de dominio y no por la sola estimación meramente subjetiva del poseedor.

Amparo civil directo 8943/46. Hernández Torres Anastasio y coagraviados. 16 de junio de 1953. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Ángel González de la Vega. La publicación no menciona el nombre del ponente.

## **ANIMUS DOMINI.**

Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o propietario y el poseedor debe haber adquirido la posesión en virtud de acto de aquéllos que normalmente tienen como fin la transmisión de la propiedad, y que por lo tanto la posesión necesaria para poder prescribir debía estar fundada en justo título, entendiendo por tal aquel que es bastante para adquirir el dominio o que se reputa fundadamente suficiente para adquirirlo.

Este es un elemento rey en la posesión ya que es un elemento psicológico que consiste en la intención de conducirse como propietario a título de dominio, al ejercitar actos materiales de detentación de la cosa. [GUTIERREZ Y GONZALEZ; 02: 553]

Tanto la doctrina clásica del derecho romano, como nuestra legislación anterior y vigente, reconocen que sólo la posesión que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción y aún cuando la teoría objetiva y los códigos de Alemania y Suiza, así como nuestro código vigente, admiten la posesión derivada, no obstante reconocen que nunca producen la prescripción, que sólo el poseedor animus domini o poseedor originario puede adquirir el dominio por prescripción.

En la tesis de Savigny; el animus domini es un elemento esencial para que pueda existir la posesión. Este es un elemento de fundamental importancia, en virtud de que puede existir la posesión teniendo el corpus por conducto de otro o por la



simple posibilidad de ejercerlo, sin que haya actos materiales que impliquen la existencia del mismo, de tal manera que el elemento material no es, desde el punto de vista jurídico, tan esencial como el psicológico, puesto que el animus no implica una intención arbitraria de conducirse como propietario en contra de una situación legal, es decir, no es la voluntad arbitraria, sino la voluntad legal la que debe tomarse en cuenta. [VILLEGAS; 80: 187]

Con lo anterior queda demostrado que sin el animus no existirá la posesión y mucho menos la usucapión y lo corrobora la siguiente tesis jurisprudencial que a continuación se describe:

**Novena época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: IV, Diciembre de 1996**

**Página: 477**

USUCAPION, IMPROCEDENCIA DE LA, SI FALTA EL ANIMUS (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO). Los dos elementos conformantes del hecho posesorio son: el corpus y el animus, entendiéndose por el primero, la tenencia de la cosa en forma material y en cuanto al segundo, la intención, la cual no es subjetiva, sino objetiva, de tal manera que los terceros puedan apreciarlo y en esas condiciones, si la persona moral reconoce que con su consentimiento se escrituró un inmueble a favor de una persona física, por razones que omite señalar, evidentemente consintió carecer del elemento animus a su favor, sino en el de la persona a cuyo nombre escrituró y así, resulta irrelevante que en lo subjetivo tenga la intención de poseer en concepto de dueña, pues lo trascendente es la objetividad de esa intención y por ende, aun cuando revele la causa de posesión derivada, en virtud de un supuesto contrato, ésta carece del elemento animus para satisfacer el requisito necesario para usucapir.

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

Amparo directo 496/96. México Compañía Constructora, S.A. de C.V. 9 de julio  
de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez.

**CORPUS**

Es el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa; No interesa que no sea el propietario de la cosa, sino que basta con que la tenga y realice respecto de ella los actos que implican el ejercicio del contenido del derecho de propiedad o de otro derecho real.

Comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva, y que por lo tanto el corpus queda constituido por la tenencia de la cosa o por el goce de un derecho. [ROJINA; 80: 202]

Este elemento engendra por sí solo un estado que se llama detentación o tenencia, que es la base de la posesión pero no implica la posesión, puede existir la tenencia si no concurre el elemento psicológico llamado animus, no hay posesión.

Para Savigny el corpus lo entiende como el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa, no interesa que no sea el propietario de la cosa, si no basta con que la tenga y

se realice respecto de ella los actos que implican el ejercicio del contenido del derecho de propiedad o de otro derecho real. [GUTIERREZ Y GONZALEZ; 02: 553],

Lo anterior se corrobora con la siguiente tesis jurisprudencial que a continuación se describe:

**Sexta época**

**Instancia: Tercera Sala**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: Cuarta Parte, XXII**

**Página: 338**

POSESION APTA PARA PRODUCIR LA PRESCRIPCION. Las condiciones necesarias para prescribir, conforme a las disposiciones legales actualmente en vigor, las cuales se apartan de la teoría clásica de la posesión, requieren la prueba de que se ha poseído a título de propietario, de manera que la simple intención de poseer como dueño, no es suficiente para producir la prescripción. Aun dentro de la doctrina jurídica expuesta por Savigny, que exige en la posesión la concurrencia de un elemento externo corpus y otro interno animus , se ha admitido que el animus domini, considerado como un elemento psicológico, debe exteriorizarse mediante la realización de actos que implican el ejercicio regular del derecho de propiedad. El mismo tratadista explica que las palabras animus domini sólo tienen por objeto determinar la naturaleza de la intención requerida para poseer, relacionándola a lo que el propietario tendría derecho a hacer, sin pretender, en manera alguna, que la intención del poseedor deba tener por objeto el derecho de propiedad en sí mismo, lo que sería absurdo, por ejemplo, de parte del ladrón. Los artículos 826 y 827 del Código Civil en vigor, adoptan la teoría de la causa posesionista, que permite acreditar cuál es el estado del espíritu del presunto poseedor por la demostración que resulta de su título, ya que nadie pueda cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión, salvo el caso de intervención del título. Es decir, que habiendo entrado en la ocupación por virtud de un título,

será éste el que determine la existencia o inexistencia del concepto de propietario como una presunción legal.

Amparo directo 5065/58. Juan Páez Páez. 13 de abril de 1959. Cinco votos.  
Ponente: Manuel Rivera Silva.

Véase Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Volumen VIII, página 205, tesis de rubro "PRESCRIPCION POSITIVA. POSESION EN CONCEPTO DE DUEÑO (LEGISLACION DE VERACRUZ).".

Volumen XI, página 146, tesis de rubro "POSESION PARA PRESCRIBIR.".

## **POSESIÓN PACIFICA.**

La posesión debe ser pacífica y no adquirirse por violencia, en nuestro derecho sólo el momento de la adquisición, exige esta cualidad, si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos no vician la posesión.

La posesión violenta puede convertirse en pacífica cuando cesa la violencia o prescriben las acciones tendentes a proteger la posesión. Por tanto, cesación de violencia y prescripción de acciones se consideran sinónimos. A partir de un fenómeno u otro comienzan a contar los plazos para la usucapión; el período anterior no se computa pues se presume que todavía no se ha producido el desplazamiento posesorio.

En el derecho francés el requisito de la posesión pacífica es permanente, el poseedor no debe recurrir a la violencia ni en el momento en que entra a poseer, ni durante la posesión, excepto cuando se trate de una violencia defensiva, para

repeler actos de terceros, pero el poseedor no puede recurrir a una violencia ofensiva para recuperar su posesión.

Por lo tanto la posesión pacífica es la aceptación de los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.

### **POSESIÓN CONTINUA.**

La posesión debe ser continua, si no lo es adolece el vicio de interrupción.

Se llama interrupción de la posesión a la supervivencia de un hecho que, destruyendo alguna de las condiciones esenciales de la usucapión, corta el curso de aquélla, haciendo inútil el tiempo ganado, y por lo tanto es una presunción iuris tantum, susceptible de ser desvirtuada mediante prueba en contrario y por consiguiente se divide en dos tipos de interrupción; Civil y Natural:

Las causas de interrupción civil son:

1.- Citación judicial: “la interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de juez incompetente”.

A) La demanda, para interrumpir la posesión civil, ha de tener como contenido una acción real, petitoria o posesoria, relativa a los bienes poseídos; siendo demandante el verdadero titular cuyo derecho resultaría extinguido por la usucapión, y demandado el usucapiente;

B) En cuanto al momento interruptivo, la mayoría de la doctrina considera que se produce en el momento de notificarse al demandado el emplazamiento o la citación.

Sin embargo, la citación hecha por Juez incompetente, pero con las formalidades legales, sí producirá la interrupción de la posesión.

2.- Acto de conciliación: (escrito en el que se pide al Juez la celebración de un acto de conciliación), también se produce la interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que dentro de los dos meses de celebrado, se presente ante el juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada. Una interpretación literal consideraría que lo que interrumpiría la prescripción no sería la demanda de conciliación, ni la citación, sino el acto de conciliación mismo. Más la propia finalidad interruptiva de la demanda de conciliación aconseja una interpretación más coherente con ella. Hoy la cuestión tiene menor importancia al ser la conciliación meramente facultativa.

La Interrupción natural: se produce la interrupción natural cuando se cesa en la posesión por más de un año.

Son las causas de pérdida de la posesión:

1.- Por posesión de otro que haya durado al menos un año;

2.- Por abandono, el cual provoca automáticamente la pérdida de todo el período hábil para usucapir;

3.- Por desaparición o pérdida de la cosa, donde más que interrupción natural de la posesión existe una pérdida total de la posibilidad de usucapión por extinción absoluta de la cosa.

La doctrina considera, pues, que la única causa de extinción natural de la usucapión es la posesión continuada de otro sujeto por tiempo superior a un año. La interrupción natural de la posesión determina que todo el período anterior durante el cual se estuvo efectivamente poseyendo no sea válido a los efectos de usucapir. Señalar que el ordenamiento mitiga los efectos de esta causa en los supuestos en que se recupera válidamente la posesión en el Art. 466.

La ley establece una serie de causas por las cuales se interrumpe la usucapión y la posesión como:

A) Que una cosa se posea por cierto tiempo, con las características establecidas;

B) La pasividad ante esa posesión por parte del propietario de la cosa que se usucape;

Si falta uno sólo de estos elementos, entonces la usucapión se interrumpe y el tiempo que se hubiere ganado por el poseedor de la cosa para convertirse en propietario, lo habrá perdido y si quiere volver a usucapir recuperando su posesión, tendrá que partir de cero de nueva cuenta como cuando empezó a poseer por primera vez.

Esa interrupción de la usucapión se puede generar por diferentes causas como:

1<sup>a</sup> Por que sea el mismo poseedor de la cosa el que reconozca el derecho de propietario, y entonces se dice que se interrumpió por causa natural;

2<sup>a</sup> Por que sea el propietario de la cosa el que sale de la inactividad que había observado, y entonces se habla de causa civil;

En el derecho francés se considera que la posesión es continua cuando en una forma constante el poseedor ejecuta los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa. En tal virtud, se dice que la posesión se ha interrumpido cuando el poseedor deja de ejecutar en forma permanente esos actos.

En el derecho español se advirtió desde luego esta dificultad para acreditar la continuidad de la posesión, y se consideró que como el poseedor debe justificar para adquirir el dominio, una continuidad a través de años, se le exigía una prueba muy rigurosa, como el derecho francés, y que difícilmente se lograba el objeto de adquirir por prescripción, pues se podían probar las otras circunstancias o características de la posesión pacífica y pública; pero la continuidad exigía los medios difíciles de prueba, que prácticamente hacía imposible la justificación de este requisito.

Entonces se optó por sacrificar la lógica en vista de intereses prácticos, y se invirtió en la situación para poder determinar la continuidad de aquella que no es interrumpida, y que sólo podía interrumpirse la prescripción por determinados medios específicamente enumerados en la ley. Y por consecuencia se presume que también radica en forma pacífica como se demuestra con la siguiente tesis jurisprudencial:



**Tipo de documento: Tesis aislada**

**Novena época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: XXII, Julio de 2005**

**Página: 1484**

POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA. Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 45/2005. César Herrera Yépez. 7 de abril de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Dinnorah Jannett Carbajal Rogel.

## **POSESIÓN PÚBLICA.**

La posesión pública se traduce en actos exteriores para todos perceptibles, que permitan llegar a esa valoración de un modo inequívoco, sin

vacilaciones ni dudas, y al mismo tiempo, hagan posible a cualquiera, incluso al propietario no poseedor del derecho que esta prescribiendo, conocer la existencia de esa posesión.

La posesión debe ser pública, el vicio que afecta a la posesión pública es la clandestinidad. La posesión es clandestina u oculta, cuando no se tiene a la vista de todos aquellos que tenga interés en interrumpirla y tomando precauciones para sustraerla al conocimiento de los que tenían derecho de oponerse. [GHERSI; 99: 573]

El Código exige que para la posesión sea pública debe tenerse a la vista de todo el mundo, es decir, la posesión que se hace del conocimiento de aquellos que tiene interés en interrumpirla.

Además es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión.

La posesión violenta es la que adquiere una persona por medio de la fuerza física o la intimidación y esta posesión impide que quien tomó la cosa puede llegar a convertirse en propietario de la misma, o bien dejando un plazo más largo para poderlo llevarlo acabo.

Con todo lo anterior se demuestra que para que pueda proceder la usucapión es necesario y menester cumplir con todos lo requisitos y cualidades que enmarca la ley como lo relaciona la siguiente tesis jurisprudencial:

**Tipo de documento: Tesis aislada**

**Quinta época**

**Instancia: Sala Auxiliar**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**

**Tomo: CXVII**

**Página: 1131**

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS PARA LA (JUSTO TÍTULO). El Código Civil de mil ochocientos ochenta y cuatro, en su artículo 1079, exige que la posesión se funde en justo título y que sea de buena fe, pacífica, continua y pública; el artículo 1080 del mismo código establece que se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio y, el artículo 1081 del citado cuerpo de leyes determina que el que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho. El Código Civil vigente, en su artículo 1151, exige que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; por lo que, en consecuencia, es requisito esencial, de acuerdo con los preceptos citados, que la posesión provenga de un justo título y sea en concepto de propietario, para que pueda dar lugar a la prescripción adquisitiva.

Amparo civil directo 4679/50. Benavides R. Jesús y coagraviado. 10 de octubre de 1952. Mayoría de tres votos. Disidentes: Rafael Matos Escobedo y Felipe Tena Ramírez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

## **INSCRIPCIÓN DE LA USUCAPIÓN**

La figura de la prescripción o usucapión con la institución del Registro de la Propiedad, surgen serios problemas, lo cual es natural, ya que la prescripción o usucapión constituye un proceso de transformación de un estado de hecho en un estado de derecho, que se desenvuelve dentro de los cauces absorbentes de la

realidad jurídica, mientras que en el registro es el exponente de un mundo jurídico tabular que se desarrolla dentro de la vida abstracta de los libros registrales.

Los bienes inmuebles objeto de la inscripción, aparecen registrados a favor de determinada persona; antes de que transcurra el tiempo de la prescripción, aquél que está en posesión de un inmueble con las cualidades necesarias para prescribirlo, puede solicitar la inscripción de su posición cumpliendo:

1.- Es necesario que ese inmueble no aparezca inscrito a favor de determinada persona.

Para cumplir este requisito se debe justificar con el certificado que expida el director del Registro Público de la Propiedad, la circunstancia de la no inscripción del inmueble con respecto a otra persona.

2.- Es necesario justificar, además que el inmueble se ha poseído en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública.

Esos bienes no se hallen inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de que se declare el poseedor se ha convertido en propietario y comprende dos hipótesis:

1.- El bien aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de determinada persona; entonces, es necesario seguir un juicio ordinario para justificar que se ha poseído con todos los requisitos legales contra aquel a cuyo nombre aparezca inscrito el inmueble. Si prospera la acción, el efecto será declarar que el poseedor se ha convertido en propietario, cancelándose la inscripción de la propiedad anterior, para que se registre el dominio a favor del poseedor.

2.- El bien no aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedades favor de determinada persona. El procedimiento, entonces, para inscribir el dominio a favor del poseedor, ya no será un juicio contencioso, sino un juicio de jurisdicción voluntaria para justificar, primero con el certificado del Registro Público de la Propiedad, que esos bienes inmuebles no están registrados a favor de determinada persona, y segundo, con una información testimonial con persona de notorio arraigo, que ha poseído con todos los requisitos legales.

Aunado a lo anterior y manifestando que efectivamente la usucapión no sólo se debe promover ante quien aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad sino también contra el verdadero propietario, siempre y cuando se reúna los requisitos establecidos en ley, como se demuestra con la siguiente tesis jurisprudencial:

**Tipo de documento: Tesis aislada**

**Novena época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: XV, Marzo de 2002**

**Página: 1483**

USUCAPIÓN. DEBE EJERCITARSE NO SOLAMENTE CONTRA LA PERSONA QUE APAREZCA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SINO TAMBIÉN CONTRA EL LEGÍTIMO PROPIETARIO CUANDO SEA CONOCIDO POR EL ACCIONANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme a una interpretación lógica, objetiva y sistemática de los artículos 911 y 932 del Código Civil para el Estado de México, se sigue que la posesión del bien raíz que se pretenda usucapir debe satisfacer las condiciones exigidas por las disposiciones inmersas en el capítulo quinto del título cuarto del indicado Código Civil, referente a la propiedad y de los medios para adquirirla; esto es, que dicha posesión, según lo dispuesto por el numeral 911 del invocado

código, inevitable y forzosamente debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Consecuentemente, es patente e indiscutible que la recta intelección del invocado numeral 932 permite que la demanda de usucapión se entable, además de contra quien aparezca como propietario del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, también contra el real tenedor, y así, incuestionablemente, no basta con que la demanda se promueva contra quien apareciere inscrito como propietario en el Registro Público de la Propiedad, sino que debe intentarse a la vez en orden con el legítimo propietario, en tanto han de satisfacerse todas y cada una de las demás condiciones requeridas para prescribir adquisitivamente, entre ellas, sin duda, el hecho de poseer el bien raíz respectivo en concepto de propietario. Por otra parte, por mayoría de razón no es válido considerar, en exclusiva aplicación gramatical o literal del artículo 932 del Código Civil para el Estado de México, que el juicio de usucapión sólo debe dirigirse contra la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el bien en conflicto en el Registro Público de la Propiedad, sino también contra el verdadero propietario. Lo anterior si es concluyente que el interesado sabe que aunque el inmueble controvertido está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a nombre de un comisariado ejidal, en la realidad éste no es el legítimo propietario, sino un tercero, debidamente conocido por aquél, quien ya había ejercitado una diversa acción de otorgamiento y firma de escritura en orden con el mismo inmueble.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 596/2001. Miguel Ángel Manjarrez Gutiérrez y otra. 22 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo III, enero de 1996, página 178, tesis I.4o.C. J/3, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO."

El Registro Público de la Propiedad ha sido producto de un continuado y grave esfuerzo social y estatal, constituye la institución pública básica en la publicidad de derechos reales, y como tal requiere de reglas claras en su funcionamiento y alcances. Actualmente generada en los últimos años, el funcionamiento y efectividad del Registro Público de la Propiedad ha venido a menos, pues se reconocen y se declaran derechos reales con plena eficacia al margen de la institución registral sin darle ninguna importancia a la condición de registración previa del inmueble, ni al requisito de publicidad registral para que los derechos reales alcancen divulgación legal y eficacia. Además, es sabido que al eliminarse por jurisprudencia la necesidad de inscripción de la usucapión, unido a la eliminación del requisito del justo título para usucapir del Código Civil, se origina una fuerte motivación para invadir fincas rústicas en propiedad privada inscrita. Los argumentos filosófico-jurídicos para conferir derechos reales al margen o contra el Registro Público, no son suficientes ni de tal trascendencia como para generar ese grave rompimiento con el Registro Público de la Propiedad.

Según nuestro Código Civil reformado, la sentencia ejecutoria que procede procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, en su artículo 5.141.

En la actualidad el Registro Público de la Propiedad para que se pueda inscribir la usucapión se tiene que pasar por un proceso judicial, llamado juicio de usucapión y que debe de reunir varios requisitos establecidos por la ley y que por consecuencia se promoverá contra quien aparezca inscrito en tal Registro.

La doctrina discute si los efectos de la usucapión son automáticos o sí, por el contrario, es necesario un acto de voluntad por parte del usucapiente.

Toda la discusión arranca de dos hechos: primero, que la usucapión no se puede invocar de oficio por los Tribunales, sino que debe ser alegada por quien la mantiene; y segundo, que la usucapión ganada es renunciable.

Así pues, los efectos adquisitivos son automáticos pero dependen de la voluntad del sujeto.

Los actos de renuncian deben proceder de personas con capacidad para enajenar; por tanto, los que provengan de menores no emancipados o incapaces serán nulos.

Por último, debe regularse la eventualidad de una usucapión irregular, fraudulenta o simulada y por ello el término de consolidación de tres años no debe ser absoluto, quedando a salvo el derecho del particular de demostrar la inexistencia de requisitos legales básicos, como por ejemplo la carencia de posesión o la falta de “animus domini” en el usucapiente. En estos casos, y careciendo el poseedor de un derecho real oponible al actor, la reivindicación es procedente a favor del reivindicante con base en su solo título inscrito. En todo caso, es procedente el pago de las mejoras hechas por el poseedor que no logró completar la usucapión.



## **CAPITULO IV**

### **USUCAPIÓN;**

#### **1. REQUISITOS CONTEMPLADOS EN NUESTRA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO.**

Si bien es cierto que ambos códigos contemplan los requisitos esenciales para poder adquirir los bienes mediante la posesión de los mismos, mediante un cierto lapso de tiempo.

Algunos requisitos para poder usucapir según nuestro Código Civil del Estado de México abrogado en su artículo 911 y reformado en su artículo 5.128 son:

- ⇒ En concepto de dueño,
- ⇒ De manera Pacífica,
- ⇒ De manera Continúa y,
- ⇒ De manera Pública.

Como se describe en el capítulo anterior sobre estos requisitos que establece nuestro Código Civil del Estado de México tanto abrogado como reformado.

- ⇒ En concepto de dueño; Es un elemento esencial de la posesión para producir la prescripción, que sea en concepto de dueño o propietario, el poseedor debe haber adquirido la posesión en virtud de acto de aquéllos que normalmente tienen como fin la transmisión de la propiedad, y que por lo tanto la posesión necesaria para poder prescribir debía estar fundada en justo título, entendiendo por tal aquel

que es bastante para adquirir el dominio o que se reputa fundadamente suficiente para adquirirlo.

Este es un elemento rey en la posesión ya que es un elemento psicológico que consiste en la intención de conducirse como propietario a título de dominio, al ejercitar actos materiales de detentación de la cosa.

- ⇒ Pacífica; La posesión debe ser pacífica y no adquirirse por violencia, en nuestro derecho sólo el momento de la adquisición, exige esta cualidad, si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla, estos no vician la posesión.
- ⇒ Continúa, La posesión debe ser continua, si no lo es adolece el vicio de interrupción.
- ⇒ Pública. La posesión pública se traduce en actos exteriores para todos perceptibles, que permitan llegar a esa valoración de un modo inequívoco, sin vacilaciones ni dudas, y al mismo tiempo, hagan posible a cualquiera, incluso al propietario no poseedor del derecho que esta prescribiendo, conocer la existencia de esa posesión.

También nos contempla el plazo para poder usucapir que es en cinco años si la posesión es de buena fe o diez años si la posesión fue de mala fe, y se aumentará una tercera parte del tiempo señalado cuando se demuestre el poseedor no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído o ha permanecida deshabitada.

Así como nos señala el plazo para poder usucapir los bienes inmuebles, fija el plazo para los bienes muebles que es de tres años si son poseídos de buena fe y de cinco en caso contrario.

Además nos encierra que la posesión que se adquiere por medio de un delito no genera derechos para poder usucapirla.

Nuestro Código en lo que respecta en su libro quinto, en lo conducente a la usucapición contempla además de las personas físicas a los entes públicos como el Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público para poder usucapir, resguardando sus bienes propios que no se podrán usucapir.

Manifestando a lo anterior que como fija los requisitos de la usucapición, fija además la interrupción de dicho plazo como:

- ⇒ si el poseedor es privado del bien por más de un año;
- ⇒ por la interposición de demanda o interpelación hecha por el poseedor, con motivo de la posesión; y por reconocimiento del poseedor del derecho de la persona contra quien opera la usucapición.

De esta forma establece los casos en los que no se podrá usucapir como:

- ⇒ Entre ascendientes y descendientes,
- ⇒ Durante la patria potestad;
- ⇒ Entre los cónyuges;
- ⇒ Contra los incapacitados, mientras no tengan representante legal;
- ⇒ Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela;
- ⇒ Entre los copropietarios o poseedores respecto del bien común;
- ⇒ Contra los que se ausenten del Estado por comisiones del servicio público;
- ⇒ Contra los militares en servicio activo que se encuentre fuera del Estado
- ⇒ Y contra bienes inmuebles del Estado y municipios.

## **2. COMPARACIÓN ENTRE EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO ABROGADO Y EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO REFORMADO.**

Después de haber expuesto los antecedentes de la usucapión y los requisitos que estipulan nuestro Código Civil para el Estado de México tanto el abrogado como el reformado nos avocaremos al estudio de la inconformidad que existe por la nueva reforma que se estipula principalmente en el artículo 5.141 del Código Civil reformado.

La nueva reforma del Código Civil del Estado de México establece en su artículo 5.141 hecha el día veintinueve de abril del año dos mil dos y publicado el día siete de junio del dos mil dos, en donde se agregó como requisito de la usucapión, que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, siendo un procedimiento más largo y costoso para el usucapiente, puesto que el Código civil abrogado no lo contemplaba, puesto que ya existía una sentencia en la cual se declaraba que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Reforma que causó un gran descontento, por que además de pagar el juicio, se tendrá que pagar dicha protocolización ante el notario, quien cobra un determinado porcentaje de acuerdo al valor del bien, y posteriormente la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Con ello existe una gran inconformidad, por que a lo relacionado al Registro Público de la Propiedad, (constituye la institución pública básica en la publicidad de derechos reales) contemplado en el Código civil en su libro octavo, en lo conducente en el registro de la propiedad inmueble establece que se inscribirán: las resoluciones judiciales o laudos arbitrales, sobre 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; y los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

La usucapión no opera en materia civil de pleno derecho, ni se puede hacer valer de oficio por los jueces; solo opera si la parte interesada la opone. Está no opera por si sola requiere de una declaración de la autoridad competente que autorice y sancione su procedencia. La usucapión sin contravenir con el derecho ha sido establecida desde siempre en beneficio del poseedor o particular, para la adquisición de un derecho real en contra del propietario negligente.

En el dictamen de la H. Asamblea y de las comisiones dictaminadoras (Las comisiones de Dictamen de Asuntos Constitucionales, Legislación y Administración de Justicia) estableciendo que el propósito de la exposición de motivos es informar sobre las causas y consideraciones que sirvieron de base al autor de la iniciativa, para proponer una medida legislativa y justificarla como la solución más adecuada para una necesidad social determinada; por lo que respecta al Código Civil del Estado de México tiene por objeto regular los derechos y obligaciones del orden privado, concerniente a las personas, sus bienes y relaciones.

Dentro de los ocho libros que conforma el Código Civil del Estado de México; en su libro quinto concerniente a los bienes; substituye el término de cosas, por el de bienes por ser éste el concepto jurídico más adecuado; se norma con mayor precisión el régimen jurídico de los bienes del dominio público; se correlaciona disposiciones referentes a la propiedad de inmuebles con la ley administrativa; se suprime algunos preceptos relativos a la ocupación por ser materia de la legislación administrativa.

## CONCLUSIONES

Resulta interesante el conocer los avances que ha tenido la Usucapión (prescripción adquisitiva) no sólo en nuestro país, sino en el resto del mundo.

Los grandes juristas como Ulpiano, Justiniano, Gayo etc..., estudiaron este concepto y dieron sus propias ideas, además era controversial por que el tiempo era un factor muy importante en este aspecto, desde el derecho romano se estaba estipulando el plazo correcto y adecuado para que el poseedor pudiera usucapir y así manifiestan los grandes juristas de hoy como Gutiérrez y González, Rojina Villegas entre otros que el plazo se tiene que ser más corto en beneficio de la sociedad, y principalmente para el poseedor.

Ahora bien, todas las legislaciones reconocen unánimemente la Usucapión, y para que se pueda llevar acabo en cada de ellas establecen los requisitos y cualidades con las que se deben de cumplir para que se lleve a cabo dicha acción; además algunas de estas legislaciones ya separan la palabra prescripción de la Usucapión ya que existen diferencias que las distinguen como:

- ⇒ La usucapión es una forma de adquirir el derecho real de propiedad y los demás derechos reales, a través de una posesión suficientemente prolongada de una cosa física y cumpliendo con los demás requisitos que marca la ley.
- ⇒ La prescripción; en cambio, no sirve para adquirir derechos reales; solo sirve para que un deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre en forma coactiva el crédito a su cargo.

- ⇒ La usucapión hace perder un derecho real a aquél en contra del cual se usucape; en cambio la prescripción no hace perder un derecho real al acreedor, ni tampoco le hace perder su calidad de acreedor, sino que sólo le hace perder el derecho de acción, el derecho para pedir a la autoridad competente, que se le cobre coactivamente el monto de su obligación, y ello si se le opone la prescripción como excepción.
- ⇒ La usucapión precisa que el poseedor de la cosa realice actos positivos de aprovechamiento de ella, corpus y por otro lado implica una pasividad por parte del propietario de la mismo bien, por lo que se refiere al ejercicio de su derecho real;
- ⇒ La prescripción no requiere actividad alguna del deudor, para que ella se consuma a su favor, sino que basta para que la misma se genere, el que la persona del acreedor permanezca inactivo.
- ⇒ La usucapión cuenta para el computo del plazo, el que la cosa se posea de buena o mala intención: para adquirir la propiedad de bienes muebles, si se es de buena fe, se requieren tres años y si es de mala intención, cinco; y como para usucapir inmuebles de mala intención se precisan diez años, en tanto que para obtener la propiedad siendo poseedor de buena fe, la ley exige solamente cinco años.
- ⇒ En materia de prescripción no afecta para nada el que el deudor sea de buena fe o de mala intención, el plazo es el mismo en todos los casos, al margen de que haya buena o mala intención del deudor.

Por tal motivo las nuevas reformas que han sufrido estas legislaciones y en su caso la que más nos interesa que es el Código Civil del Estado de México, que nos hace mención que la sentencia ejecutoriada sobre la Usucapión se deberá protocolizar ante notario y posteriormente se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, hecho que efectivamente causo molestia al usucapiente puesto que además de pagar el juicio de Usucapión y su inscripción, se tendrá que pagar dicha protocolización, acto que el anterior Código no contemplaba ya que como se demostró con la decisión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación la declaración de que se ha consumado la usucapión o prescripción adquisitiva, y que el solicitante ha adquirido la propiedad de un bien inmueble, se perfecciona y surte efectos plenos desde el momento

en que la sentencia que así lo decretó causa ejecutoria, y no hasta que dicho fallo se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, cuya literalidad dispone cuáles son los actos que adquieren firmeza por medio del registro, sin que el legislador haya incluido la referida prescripción entre ellos; lo que se corrobora con el hecho cierto de que la sentencia es un acto jurídico de decisión que genera situaciones de derecho para el justiciable desde que causa ejecutoria, pues en esas circunstancias la resolución adquiere firmeza jurídica y goza de los atributos de certeza y legalidad.

Por tal motivo nos encontramos en un estado de inconformidad sobre esa reforma, ya que los legisladores se contradicen en la exposición de motivos de la reforma del Código Civil del Estado de México, es una medida legislativa y se debe justificar como una solución más adecuada para la necesidad social más adecuada y por tal motivo tanto la H. Asamblea Legislativa y las Comisiones Dictaminadoras (Las comisiones de Dictamen de Asuntos Constitucionales, Legislación y Administración de Justicia) no explican y justifican el por que se debe de protocolizar la sentencia que declare ejecutoria la usucapión y posteriormente inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, puesto que ya existe una resolución judicial que tiene firmeza y legalidad jurídica. Y que en el Libro Quinto referente a los bienes el proyecto establece claramente el término de bienes en lugar de cosas por ser aquél el usual conforme a la técnica jurídica. El capitulo de este libro se regulan las materias siguientes: Bienes inmuebles y muebles; bienes considerados según las personas a quienes pertenecen; bienes mostrencos; bienes vacantes; de los frutos de los bienes; dominio de las aguas; ocupación; derecho de accesión; usucapión; propiedad en condominio; servidumbres legales; servidumbres voluntarias; formas de adquirir las servidumbres voluntarias; de los derechos y obligaciones de los propietarios de predios entre en los que está constituida alguna servidumbre voluntaria; extinción de las servidumbres; usufructo en general; derechos del usufructuario; obligaciones del usufructuario; y extinción del usufructo.

Se precisa además que la enajenación de bienes propios del poder público será conforme a las leyes especiales, como es el caso de la Ley de Bienes del Estado de México y Municipios, y a falta de ellas, conforme a las disposiciones para la propiedad privada.



En el Capítulo IV sobre la Ocupación se derogan las disposiciones de contenido administrativo, por ser más adecuado conforme a la técnica legislativa, estar previstas en leyes administrativas.

Asimismo, se hace señalamiento del cumplimiento adicional de la normatividad administrativa que se vincula con bienes inmuebles, sobre todo en lo que se refiere a planes de desarrollo urbano, usos de suelo y autorizaciones, que deban obtenerse independientemente de la observancia de las disposiciones civiles.

Con todo ello además de contradecirse ellos mismos están contradiciendo al máximo Órgano Jurisdiccional y por ello hago la siguiente propuesta:

## **PROPUESTA:**

Creo necesario y pertinente plasmar la inconformidad que existe en turno a la problemática que se dio a causa de la reforma del Código Civil para el Estado de México, del libro quinto, título cuarto, capítulo quinto a lo concerniente al juicio de Usucapión en donde establece que la sentencia ejecutoriada se deberá protocolizar ante el notario y posteriormente se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, principalmente en su artículo 5.141, lo cual el Código Civil abrogado no lo establecía; con lo cual se llevo a una reforma innecesaria y costosa para el usucapiente.

Con ello y comparando con la siguiente tesis jurisprudencial, se confirma de que no es necesario el de protocolizar dicha sentencia de usucapión puesto que ya existe una resolución judicial que tiene certeza y legalidad jurídica:

**Tipo de documento: Tesis aislada**

**Novena época**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**

**Tomo: XIII, Enero de 2001**

**Página: 1810**

USUCAPIÓN. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA EN QUE SE DETERMINE SU PROCEDENCIA, NO ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). La declaración de que se ha consumado la usucapión o prescripción adquisitiva, y

que el solicitante ha adquirido la propiedad de un bien inmueble, se perfecciona y surte efectos plenos desde el momento en que la sentencia que así lo decretó causa ejecutoria, y no hasta que dicho fallo se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, pues a diferencia de los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca, así como de las asociaciones y sociedades civiles, cuya inscripción en dicha oficina registral tiene efectos constitutivos, el registro relativo de las resoluciones judiciales que declaren o decreten la adquisición de la propiedad por usucapión, tiene efectos meramente declarativos, puesto que los derechos provienen del acto jurídico declarado, y no de la inscripción en sí; ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 3160 del Código Civil de esa entidad, cuya literalidad dispone cuáles son los actos que adquieren firmeza por medio del registro, sin que el legislador haya incluido la referida prescripción entre ellos; lo que se corrobora con el hecho cierto de que la sentencia es un acto jurídico de decisión que genera situaciones de derecho para el justiciable desde que causa ejecutoria, pues en esas circunstancias la resolución adquiere firmeza jurídica y goza de los atributos de certeza y legalidad.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 225/2000. Antonio Ham López. 10 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Amorós Izaguirre. Secretario: Luis Armando Coaña y Polanco.

Por lo cual considero necesario el de cambiar el Código Civil del Estado de México a lo relacionado al juicio de Usucapión, para que ya no se protocolice ante el Notario, sino más bien de que una vez que se dicte sentencia y ésta cause ejecutoria se inscriba directamente ante el Registro Público de la Propiedad; esto en virtud de que como consta y ya ha quedado especificado en este trabajo de investigación en el libro octavo, título tercero, capítulo primero, del Código Civil en vigor, a lo relacionado con dicho Registro, nos establece los títulos inscribibles como; las resoluciones judiciales sobre los título sobre 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.

Y lo que se corrobora con el hecho cierto de que la sentencia es un acto jurídico de decisión que genera situaciones de derecho para el actor desde el momento que cause ejecutoria, pues en esas circunstancias la resolución judicial adquiere firmeza jurídica y goza de los atributos de certeza y legalidad.

## **BIBLIOGRAFIA**

ALCALÁ-ZAMORA y Castillo Luís, Lecciones de Derecho Civil, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires 1969.

ARCE Y CERVANTES, José, De los bienes, editorial porrúa, México 2000.

BORJA Soriano Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México 1995.

CASTAN Tobeñas José, Derecho Civil Español, Común y Federal, Editorial Reus S.A. Madrid 1992.

Código Civil para el Estado de México (Abrogado en el año 2002). Editorial Berbera S. A. de C. V.

Código Civil para el Estado de México (Reformado apartir del mes de agosto del año 2002). Editorial Sista.

CUEVAS Miguel, Ricardo, Jurídica, Anuario del Departamento de la Universidad Iberoamericana, México, 1998.

DE COSIO Alfonso, Instituciones de Derecho Civil, Editorial Civitas, S. A. 1988.

DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de derecho, editorial porrúa, México 2001.

DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, editorial porrúa, México 1999.

GACETA DEL GOBIERNO, Periódico oficial del Estado de México, 7 de junio del 2002.

GHERSI, Carlos Alberto, Derecho Civil, Editorial Astrez, Ciudad de Buenos Aires 1999, segunda edición.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, El Patrimonio, Editorial Porrúa, México 2002.

GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México 1998.

LEVITAN, José, Prescripción Adquisitiva de dominio, tercera edición, Editorial Astrez, Buenos Aires 1990.

MAGALLON Ibarra, José Mario, Instituciones de Derecho Civil, Editorial Porrúa, México 2001.

Reglamento del Registro Público de la propiedad. México, 2002.

ROJINA Villegas, Rafael, Compendio de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones, editorial porrúa, México 2000.

TAPIA Ramírez Javier, Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México 2005