

# La usucapión en el Derecho mexicano

César Montero Serrano

La Usucapión es una figura jurídica relevante en el sistema legal mexicano, que encuentra su génesis en el Derecho Romano, tal como se analizará subsecuentemente. Dicha figura, desde un punto de vista doctrinal, es considerada tradicionalmente, como una de las formas de adquisición de la propiedad. En tal sentido se expresan Planiol y Ripert, quienes indican: “la prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad de una cosa por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado”.<sup>1</sup> Es pertinente señalar que a tal concepto debe agregarse un aspecto normativo trascendental para su procedencia, el cual consiste en que la posesión debe realizarse de acuerdo a los requisitos que imponen las reglas específicas que sobre el particular establece cada Estado y cada país.

Es necesario traer a colación, que se denominan formas de adquirir la propiedad, al conjunto de hechos y actos jurídicos a los cuales la ley reconoce y confiere aptitud para dar origen al dominio o derecho de propiedad, que las personas pueden ejercer sobre cosas y bienes; en términos generales, las mencionadas formas de adquisición, se clasifican en: originarias y derivadas; entre vivos y por causa de muerte; a título universal y a título particular; a título gratuito y a título oneroso. Es precisamente en éste rubro en donde se ubica el tema en comento, siendo la usucapión, en el derecho vigente, un modo de adquirir la propiedad a título particular, pudiendo ser ésta, de manera gratuita u onerosa; por acto entre vivos o por causa de muerte, en la hipótesis de que un *de cuius transmita* en su masa hereditaria la posesión, y el heredero o legatario la reciba y complete el tiempo necesario para que opere la prescripción adquisitiva, o simplemente realice, el adquirente de la posesión, los actos jurisdiccionales necesarios para que se declare la correspondiente usucapión; es derivada, ya que el poseedor obtendrá la propiedad de otra persona, en específico de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

El concepto de “*usucapio*” deviene de las palabras latinas *usus* y *captus*, participio de *capio*, que significa tomar, asir; y de ahí, *usu capio onis*, tomar

---

<sup>1</sup> PLANIOL, Marcel Fernand, RIPERT, Georges, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, traducción de José Ma. Cajica Jr., Porrúa, México, 1981.

posesión,<sup>2</sup> así tenemos una imagen prístina que nos indica que la *usucapio* fue en el Derecho Romano, como lo es en la actualidad, la adquisición de un bien en razón de su posesión y uso ininterrumpido. La usucapición fue regulada de manera inicial en la ley de las XII TABLAS, que estableció un plazo de dos años para la adquisición de los bienes inmuebles, y uno para los muebles, asimismo, dicha ley, prohibió la usucapición de las cosas robadas, a la vez que de aquellas cuya posesión se generaba por violencia, o adquiridas clandestinamente, también introdujo la referida ley, el concepto de justa *causa possessionis*, o causa justa de posesión (justo título), aunado al de buena fe del adquirente.

A través de la usucapición, de acuerdo a la regulación legal consagrada en la Ley de las XII Tablas, se adquirían las cosas que se encontraban dentro de la propiedad privada, ya sea por venta (*mancipi*) o en virtud de un acto diverso a la venta (*nec mancipi*), y no podían ser objeto de usucapición los bienes que se hallaban fuera de *comercium*, tal como acontecía con las cosas *divini juris*, los bienes públicos, los hombres libres, las cosas robadas (*res furtivae*), o los fundos provinciales. Para la procedencia de la usucapición eran necesarios, además de un justo título, la buena fe del poseedor y que se poseyera *in corpore et animo*, cumpliendo con el tiempo establecido por la ley<sup>3</sup> sin interrupción (*usurpatio*), ya que la misma impedía la consumación de la usucapio, de ahí la connotada expresión latina: *usurpatio est usucapionis interruptio*.<sup>4</sup>

En un sentido primigenio, la usucapición fue absolutamente diversa de la denominada *praescriptio longi temporis*, ya que ésta sólo se aplicaba, respecto de los **fundos provinciales**, los cuales no estaban sujetos a la acción de usucapición, y en esencia, la referida *praescriptio longi temporis*, constituía exclusivamente un medio de defensa procesal, del cual disponía el poseedor, en virtud de haber poseído durante un tiempo considerable (*longum tempus, longa possessio*), y generalmente se utilizaba en el foro jurisdiccional para rechazar una acción dirigida contra el poseedor (como acontecía en el supuesto de una acción de *rei vindicatio*). En ese contexto, para invocar y oponer válidamente la excepción, referida anteriormente, era necesario que, al momento de en que se produjese la *litiscontestatio*, el poseedor hubiese iniciado y mantenido la *possessio* de buena fe, en virtud de justa causa y por un lapso de diez años entre presentes, o de veinte entre ausentes, ello indistintamente de si se trataba de bienes muebles o inmuebles.

Concluyendo, es posible indicar que la *praescriptio longi temporis*, tuvo cabalmente una esencia jurídica diversa a la usucapición, ya que la primera

<sup>2</sup> PIMENTEL ÁLVAREZ, Julio. *Diccionario Latín-Español*, 1ª ed., Porrúa, México, 1996.

<sup>3</sup> PETIT, Eugène Henri Joseph. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, traducción de José Fernández González, 9ª ed., Porrúa, México, 1989, pp. 266 y 267.

<sup>4</sup> *Op. cit.*, p. 269.

de las nombradas, no constituyó un modo de adquirir la propiedad, puesto que su alcance y aplicación, fue exclusivamente como un medio de defensa del poseedor de buena fe, frente al perturbador de dicha posesión y en relación exclusiva a inmuebles situados en las provincias romanas.

Posteriormente durante la época del emperador Justiniano, deviene la fusión de la figura de la usucapión y la de *praescriptio longi temporis*, ello en virtud de la circunstancia decretada por dicho emperador, consistente en dejar de lado, la diferencia que hasta entonces prevalecía, entre fundó provincial y fundó itálico, toda vez que lo sucesivo, la cualidad de ciudadano romano fue atribuible a todos los individuos del imperio durante aquella época y consiguientemente todas las provincias y fundos pasaron a formar parte del denominado imperio romano, no sólo en lo fáctico, sino también en lo jurídico, por ende, se tornó innecesario mantener la escisión entre los términos usucapión y prescripción; en ese virtud, la legislación romana determinó que en lo sucesivo ambos conceptos eran similares, indistintos e incluso sinónimos<sup>5</sup> y de ésta manera habrían de trascender a las legislaciones modernas, las figuras legales antes aludidas, y así fueron retomados las mismas, por nuestro código civil vigente y por los anteriores que datan de los años 1870 y 1884.

Se ha mencionado que en la actualidad la existencia de la usucapión se halla justificada en virtud de que el derecho de propiedad tiene una función eminentemente social, sustentada, tanto por el código civil, como por nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en esas condiciones el derecho de propiedad debe constituirse como generador del bienestar colectivo y al mismo tiempo debe beneficiar productivamente a sus titulares, no siendo posible que el Estado acepte que las propiedades sean abandonadas y permanezcan ociosas e inútiles, por ello como una sanción a los propietarios indolentes y negligentes, la legislación estatal hace permisible que ciertas personas que entran a poseer un bien, con los requisitos que las propias normas legales establecen, puedan convertirse de simples poseedores, en auténticos propietarios, siendo declarada tal calidad por los órganos jurisdiccionales correspondientes, una vez acreditados los extremos de la acción correspondiente de usucapión.

A continuación abordaré los elementos característicos de la usucapión y de la posesión, tal como lo concibe nuestro código civil vigente y la doctrina coetánea prevaleciente al respecto, siendo pertinente indicar desde ahora que en lo sucesivo, al referirme al código civil, estaré aludiendo al Código Civil para el Distrito Federal vigente, al cual abreviaré con las letras CC. Establece el artículo 1135 del código: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley", y a continuación agrega el ar-

<sup>5</sup> *Ibid.*

título 1136: “La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa”, en este sentido es evidente que la prescripción positiva es aquella a la que propiamente se les denomina usucapión. En ese sentido, el maestro Ernesto Gutiérrez y González afirma que tal situación confusa, obedece a un defecto histórico, mismo que analizamos precedentemente en éste trabajo, al confundir la prescripción con la usucapión, ya que la primeramente enunciada, en sentido estricto, no es un medio apto para adquirir derecho reales, sino exclusivamente, un recurso que permite oponer válidamente una excepción tendiente a impedir el cobro coactivo de un crédito, derivado de un derecho personal, a cargo del excepcionante, en contraposición, la usucapión es un medio eficaz de adquirir derecho reales a través de la posesión, cumplimentando los requisitos que la ley impone.<sup>6</sup> Por mi parte considero que es pertinente diferenciar los dos conceptos aludidos y utilizar exclusivamente el término de usucapión cuando nos refiramos a la adquisición de un derecho real de propiedad derivado de actos posesorios, habida cuenta de que su esencia jurídica está vinculada a la adquisición de dichos derechos de propiedad, considerado tal término legal, desde el punto de vista etimológico como proveniente de *propium*, cuyo significado se vincula a aquello que pertenece a un individuo, es decir, que le es propio y exclusivo, en tanto que derecho real es el poder jurídico directo e inmediato que se tiene sobre una cosa y que permite su aprovechamiento parcial o total, derivado de un título que así lo consagra, y que es oponible a un sujeto pasivo universal.

Siendo la usucapión un medio para adquirir la propiedad, a través de la posesión (*sine possessione praescriptio non procedit*), resulta imprescindible hacer a continuación un análisis de lo que entraña la palabra posesión y su connotación jurídica, así tenemos que la palabra posesión proviene del latín *possessio* y ésta a su vez dimana del verbo *possidere*, el cual se compone del prefijo *posse*, poder, y *sedere*, fijarse en un lugar determinado,<sup>7</sup> de donde podemos inferir que la posesión es un poder material y *de facto*, que se ejercita sobre una cosa; en efecto nuestro código civil establece en el artículo 790 que es poseedor de una cosa quien ejerce un poder de hecho sobre la misma, agregando en su parte final el referido artículo, que también son susceptibles de posesión los derechos, y que quien goza de los mismos, ejerce posesión sobre ellos, siendo evidente que la posesión puede verificarse sobre cualquier bien o derecho siempre y cuando se encuentren estos dentro del comercio, es decir, sean susceptibles de apropiación, pudiendo adquirir

<sup>6</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Cagica, 5ª ed., México, 1982, p. 800.

<sup>7</sup> MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo IV, Porrúa, México, 1990, p. 106.

la posesión cualquier persona física o moral que por sí misma vaya a disfrutarla o a través de un representante legal o un mandatario, quienes adquirirán el carácter de poseedores derivados, mismos que poseen en favor del poseedor originario, que es la persona que los facultó para entrar a la detentación del bien en cuestión. Visto lo anterior, se hace necesario que a continuación dejemos establecido cuáles son los elementos de la posesión y así tenemos que la posesión está conformada por un elemento material u objetivo al que denominamos *corpus*, y en segundo lugar por un elemento subjetivo o psicológico conocido como *ánimus* o *ánimus domini*. Se entiende por *corpus* el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación material que una persona ejerce y realiza sobre una cosa, de manera evidente y por *ánimus* a la voluntad específica e intención de conducirse públicamente como dueño de la cosa, es decir, no es necesario que sea el propietario de la cosa, sino que es suficiente, para el derecho, que el poseedor tenga la voluntad y realice efectivamente los actos que implican el ejercicio del contenido del derecho de propiedad, pese a que éste sea sólo aparente. En sentido opuesto al "*ánimus domini*", se tiene al llamado "*ánimus detinendi*" y este es aquel que tiene una persona en el momento que tiene y retiene una cosa ajena en virtud de haber sido facultado por otra, a quien reconoce como propietario, es decir, el primer individuo tiene una posesión, no por él mismo, sino que la ejerce en nombre de otra persona, a ese tipo de posesión se le denomina detentación o posesión precaria y es el caso de un arrendatario, usufructuario o comodatario.<sup>8</sup>

La posesión puede adquirirse a través de un hecho jurídico consistente en la obtención de la tenencia material de la cosa, aún sin derecho o incluso por un acto contrario a derecho; o en virtud de un acto jurídico que puede consistir en la celebración de un contrato por el que se transmita la posesión de un bien, o de un derecho, siendo posible que también dicha posesión sea transmitida en términos de lo dispuesto por el artículo 1704 de nuestro ordenamiento civil que dispone que por ministerio de ley se transmite a los herederos el derecho de posesión de los bienes de la herencia, desde el momento en que sucede la muerte del autor de la misma.

La posesión constituye el contenido de cualquier derecho real, toda vez que ella es el medio necesario para realizar todos los fines que permite el derecho mismo, en esa virtud el propietario de una cosa puede ejercitar todos los atributos inherentes a su derecho, en tanto es al mismo tiempo poseedor de la cosa, ello se corrobora con la facultad que establece la propia ley civil, a un propietario que es privado de su posesión, para disponer de la acción reivindicatoria, misma que tiene como objetivo, en primer lugar, la recuperación de dicha posesión, ya que misma le da contenido y esencia a

---

<sup>8</sup> CARBONIER, Jean, *Derecho civil*, traducción 1a edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel Zorrilla Ruiz, Porrúa, Barcelona, 1965.

su derecho de propiedad, de ahí lo dispuesto por el artículo 798 que impone que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales.

La posesión que de acuerdo al derecho mexicano es apta para que opere la usucapción es la posesión originaria, en contraposición a la derivada; en concepto de propietario (artículo 826 CC); pacífica, es decir sin violencia, (artículo 823 CC); pública, de manera abierta y conocida por todos los miembros de la comunidad inmediata, (artículo 825 CC); continua, sin interrupción alguna durante el tiempo de posesión, (artículo 1168 CC), ello en armonía también con lo dispuesto por los artículos 791 y 1151 del ordenamiento civil invocado. Se entiende por posesión de buena fe, en términos del artículo 806, aquella que se genera en un justo título, mismo que da origen al inicio de la posesión, pero también el de aquel que ignora los vicios de su posesión; y en contraposición, será posesión de mala fe aquella que no se sustente en un justo título, siendo relevante mencionar que de acuerdo al artículo 807 la buena fe se presume, correspondiendo al que la objeta, la carga de la prueba para corroborar que dicha posesión fue obtenida de mala fe. El artículo 803 determina que es mejor la posesión que se funda en "título" y por ello es conveniente determinar qué se entiende por título para los efectos de la posesión, así la palabra título se origina en el latín *titulus*, que significa designar por su nombre, inscripción, constancia, y el citado título se constituye como la génesis legal de una obligación o derecho, y, en un sentido más restringido, el aludido título es la constancia en la que se plasma la voluntad de los participantes de un acto celebrado.

Siguiendo al maestro Ernesto Gutiérrez, la posesión puede ser de buena y de mala fe, los poseedores de buena fe, son a su vez de dos clases: a) Los que tienen un título suficiente, o bien tienen un título traslativo de dominio viciado y lo ignoran, b) Los que no tienen título, pero fundadamente creen tenerlo en tanto que los poseedores de mala fe se pueden clasificar en 1) Los que poseen con título viciado y lo saben. 2) Los que poseen sin título y lo saben.<sup>9</sup> Por su parte, los poseedores de mala fe pueden poseer de forma delictuosa o no, según se origine su posesión en un acto violento, clandestino o furtivo, o en un acto que contraviene la ley civil. Se denomina posesión violenta a aquella que adquiere una persona por medio de la fuerza física o la intimidación, y esa posesión impide o demora que tal posesión se traduzca en propiedad. Deben distinguirse dos tipos de violencia, la activa que es la que se ejerce para obtener la cosa que se desea poseer, y obviamente tal violencia vicia la posesión, por otro lado tenemos la violencia pasiva, conductas que se realizan por el poseedor de la cosa, para mantenerse en su posesión, este tipo de violencia, a la luz del artículo 823, no vicia la posesión, habida cuenta del momento histórico en que se realiza la misma.

<sup>9</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio*, Porrúa, 8ª ed., México, 2004, p. 152.

De la existencia de buena o mala fe en la posesión, dimana el hecho de que la usucapión prospere en un lapso mayor o menor, así la posesión de buena fe origina que los bienes inmuebles puedan ser prescritos adquisitivamente en cinco años, aconteciendo lo mismo para la hipótesis de que la posesión haya sido inscrita registralmente; en contraposición a lo anterior cuando la posesión se originó en la mala fe, el plazo para la usucapión será de 10 años, en tanto que los bienes muebles se prescribirán en tres años cuando se trata de buena fe y en cinco años cuando la mala fe caracterizó a dicha posesión. En el caso de que la posesión se haya originado mediante un acto violento, solamente empezará a correr el plazo para la prescripción, cuando haya cesado ésta, y se requerirá un lapso de 10 años para que se verifique la usucapión, en tanto que la posesión adquirida a través de un delito, es susceptible de traducirse en usucapión, siempre que transcurra el lapso de 10 años a partir de que se haya extinguido la pena, o prescrito la acción penal, en que se basó la posesión, siendo indudable que dicha posesión será considerada de mala fe, los supuestos antes expresados son contemplados en los artículos 1152, 1153, 1154 y 1155 de nuestro código civil.

En el sistema jurídico mexicano quien ejerce la posesión, puede invocar para su protección: a) las garantías que consagra la constitución, mismas que se hacen efectivas, llegado el caso, a través del Juicio de Amparo b) los interdictos; y c) la acción plenaria de posesión.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 14, párrafo segundo, dispone: "...Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho". En tanto que el mismo texto constitucional, en su artículo 16, primer párrafo, determina: "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento".

En tales preceptos constitucionales se sustentan las garantías constitucionales del poseedor de una cosa, el cual no podrá ser privado, ni molestado en su posesión, sino en los supuestos y bajo las disposiciones que los preceptos invocados establecen en beneficio de los gobernados, y en caso de incumplimiento de la norma constitucional, el poseedor, tiene derecho a solicitar la protección de la Justicia Federal, a través del juicio de amparo, previsto en la propia Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 constitucionales.

En cuanto a los interdictos de protección del poseedor, estos encuentran su fundamento legal en el artículo 803 del ordenamiento civil, que dispone:

Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trate de inmuebles, la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

El concepto de interdicto se origina en el vocablo latino *interdictum*, que significa entredicho, siendo dichos interdictos, una especie de juicios abreviados, para dirimir temporalmente una controversia, en la especie, respecto de la posesión provisional de una cosa, en tanto se resuelve en definitiva respecto de quién tiene mejor derecho. Los interdictos que contempla nuestra ley son: el de retener la posesión, previsto en el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y se da frente al perturbador que directa o indirectamente, mediante hechos reales, pretende privar de la posesión al que la tiene; su efecto es mantener al poseedor en el goce de la misma; interdicto de recuperar la posesión, contemplado en los artículos 17 y 18 del código procesal, que consagran el derecho del despojado de la posesión para ser restituido, en la misma, vislumbrando los artículos enunciados la posibilidad de que el poseedor sea indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados por el perturbador, dicha acción debe realizarse dentro del año siguiente al acto que originó el despojo de la posesión; interdicto de obra nueva, previsto en el artículo 19 del código procesal que faculta al poseedor para suspender una obra perjudicial a sus posesiones, a la par que a demoler la misma o a modificarla, entendiéndose por obra nueva, no sólo la construcción de una nueva planta sino también la realizada su un edificio antiguo al que se le añade o da una forma distinta, el juez que conozca del asunto puede suspender la obra a través del pago de una fianza que realice el poseedor; interdicto de obra peligrosa, mismo que se contempla en el artículo 20 del código procesal o adjetivo, y se da en favor del poseedor de una propiedad contigua o cercana que puede resentir el peligro del derrumbe de un objeto o un árbol en mal estado, el objeto del mismo es obtener la demolición total o parcial de la obra o la destrucción el objeto peligroso, previa fianza que otorgue el poseedor para la procedencia de la referida suspensión. Por su parte la acción plenaria de posesión o publiciana se encuentra reglamentada en el artículo 9 del ordenamiento procesal y se da en beneficio del adquirente con justo título y de buena fe para que le sea restituida la cosa con sus frutos y accesiones, por el poseedor de mala fe o contra el que teniendo título de igual, calidad ha poseído por menos tiempo que el actor, dicha acción no prospera en el caso de que ambas posesiones fuesen dudosas o en la hipótesis de que el demandado tuviere su título registrado y el actor no, y tampoco se da contra el legítimo propietario. De esta manera y con las citadas acciones el derecho protege en sentido amplio la posesión, por considerar a la misma como una vía que puede conducir a la propiedad, a través de la acción de usucapión correspondiente.

Es conveniente que ahora analicemos las hipótesis previstas en nuestro

código, que señalan impositivamente contra quien no es procedente la usucapión, así el artículo 1165, indica: “La prescripción puede comenzar y correr contra cualquiera persona, salvo las siguientes restricciones”; y en sus artículos 1166 y 1167 establece cuáles son los casos en que la prescripción no puede iniciar artículo 1166. La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción; y artículo 1167:

La prescripción no puede comenzar ni correr:

I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;

II. Entre los consortes;

III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;

IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.

V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;

VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

En cuanto a la interrupción de la usucapión, podemos advertir: que el artículo 1168 establece tres hipótesis que son: si el poseedor es privado de su posesión por más de un año, en virtud de demanda o interpelación judicial notificada al poseedor siempre que el actor no se desista de ella o sea desestimara su demanda por el juez que conoció de la misma, o porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca, expresamente, o de manera tácita, el derecho de la persona contra quien intenta la prescripción. En íntima compaginación con lo antes expresado el artículo 828 del código civil establece que la posesión, como parte sustancial de la usucapión, se pierde: por abandono, por cesión onerosa o gratuita, por destrucción o pérdida de la cosa poseída, por resolución judicial, por despojo en el caso de que dicho despojo se prolongue por más de un año, por reivindicación del propietario y por expropiación del bien poseído

Como ya se ha mencionado, en términos de lo establecido por el artículo 1137, solamente pueden ser objeto de usucapión o prescripción positiva todos aquellos bienes y obligaciones que se encuentren dentro del comercio, no siendo posible que exista posesión sobre cosas o derechos que no sean susceptibles de apropiación, tal como lo indica el artículo 794 del referido ordenamiento civil. En específico no pueden adquirirse mediante usucapión los bienes del dominio del poder público pertenecientes a la federación, los estados o los municipios, considerados como bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios de aquellas entidades gubernamentales, también son aplicables al respecto, las disposiciones que establece la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley del Régimen

Patrimonial y del Servicio Público, las cuales en su articulado, caracterizan los bienes correspondientes a la administración pública, en sus diversas instancias y consiguientemente establecen cuales bienes no están en el comercio y por ende no son viables para la procedencia de la usucapión

Una vez estudiada la noción de posesión y sus elementos intrínsecos necesarios para que opere la usucapión, debemos pasar a lo dispuesto en el artículo 1156, el que determina “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad”, cabe destacar que aunado al precitado artículo, el 3010 del citado código, impone la obligación al demandante, en un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión, de entablar la referida demanda, además de contra el titular registral, también contra el Registro Público de la Propiedad, en este caso del Distrito Federal, por conducto de su director, toda vez que de acuerdo al precitado artículo 3010, al iniciar el juicio de usucapión se estará solicitando coetáneamente y, como consecuencia de la procedencia de la acción de usucapión, la cancelación de la inscripción previa que obraba en favor del titular registral al que se demanda en esa vía, consiguientemente deberá ser parte en tal juicio el mencionado registro pues en caso contrario, la sentencia que se dicte en el procedimiento civil no le deparará perjuicios, ni consecuencias al registro público, al no haber sido parte y no haber sido oído ni vencido en juicio, y por consiguiente puede eficazmente rehusarse a cumplir con la sentencia dictada por el juzgador, sin que éste pueda dictar medida alguna de apremio en contra de algún funcionario registral, para la cumplimentación de su sentencia.

Para concluir, el artículo 1157 del código civil establece: “la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el registro público y servirá de título de propiedad al poseedor”, esta disposición es sumamente clara y no deja lugar a dudas respecto a que el documento público certificado que emite el juzgado en que se tramitó el procedimiento de usucapión, debidamente firmado y sellado por el juez y su secretario de acuerdos no requiere formalización mediante escritura pública, dado que así lo impone el referido artículo y si la norma no diferencia, ni establece excepción, por consiguiente la mencionada sentencia es un auténtico título de propiedad, la cual deberá inscribirse en el registro público de la propiedad para el efecto de que surta efectos frente a terceros, de esta manera un poseedor se transformará en propietario, en virtud de haber poseído por el tiempo y con los requisitos que la ley determina.

A manera de corolario, a continuación transcribo algunas jurisprudencias, las cuales son aplicables y relevantes al estudio aquí formulado:

JUSTO TÍTULO, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE HIDALGO).—Si bien la legislación civil del Estado de Hidalgo, no establece en forma expresa el requisito del justo título para ejercitar la acción prescriptiva, lo cierto es que una correcta interpretación de los artículos 881 y 1226 del Código Civil vigente en esa entidad federativa permite concluir que el usucapista sí requiere de acreditar que cuenta con un título justo, que le permite poseer con los requisitos prevenidos en el ordenamiento legal en consulta. En efecto, el artículo 1226 del Código Civil en consulta, dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años cuando la posesión sea de buena fe y diez años cuando sea de mala fe. Por su parte el numeral 881 del mismo ordenamiento legal, dispone que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno y el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Finalmente, el dispositivo de mérito aclara que por título, debe entenderse la causa generadora de la posesión. En consecuencia, si la ley exige que la posesión apta para prescribir, entre otros requisitos, debe ser en concepto de propietario, habrá de concluirse que el usucapista requiere acreditar que cuenta con justo título, que le permita poseer con aquella característica; aunque desde luego, ese término no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe significar que la causa generadora de su posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

Tribunal Colegiado Del Vigésimo Segundo Circuito.

Novena Época:

Amparo directo 211/94. Transportes Santa Fe del Sureste, S.A. de C.V. 4 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretario: Mauricio Torres Martínez.

Amparo directo 347/94. Hernán Cortés Díaz. 9 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretario: Mauricio Torres Martínez.

Amparo directo 932/94. Israel López Olvera. 19 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Arturo Rafael Segura Madueño. Amparo directo 733/94. María Elena Armenta Estrada. 23 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Julio César Vázquez-Mellado García. Secretario: Arturo Rafael Segura Madueño.

Amparo directo 258/95. Sabina Cárdenas Ortega. 27 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretaria: Alma Rosa Díaz Mora.

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo I, junio de 1995, página 330, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis XXII. J/1; véase la ejecutoria en la página 331 de dicho tomo.

Registro No. 913514 Localización: Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC. Página: 520. Tesis: 572. Jurisprudencia. Materia(s): Civil.

JUSTO TÍTULO EN LA ACCIÓN FLENARIA O PUBLICIANA, QUÉ DEBE ENTENDERSE POR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).—Para la procedencia de la acción plenaria de

posesión o publiciana, como primer elemento se requiere justificar que el actor tenga justo título, el cual se definió en legislaciones civiles anteriores del país de la siguiente manera: “se llama justo título el que ES bastante para transferir el dominio” (artículo 1188 del Código Civil del Distrito Federal de 1870) y “se llama justo título el que es o fundadamente se CREE bastante para transferir el dominio” (artículo 1080 del Código Civil del Distrito Federal de 1884). De los preceptos anteriores se desprende que el justo título comprende dos supuestos, a saber: a) Uno concerniente a la transmisión del dominio y que, por tanto, constituye un título de propiedad, y b) El relativo al elemento que en principio sería apto para transmitir el dominio, pero que debido a un vicio ignorado por el adquirente, sólo le transmite la posesión. Luego, es pertinente advertir que las nociones de justo título mencionadas no pugnan con el concepto que se contiene en la parte final del artículo 781 del Código Civil para el Estado de México abrogado, pero aplicable, conforme al cual: “Se entiende por título la causa generadora de la posesión”, pues resulta evidente que el concepto de justo título en sus dos aspectos da origen a la posesión y, por ello, encuadra dentro de lo previsto por dicho dispositivo. Por consiguiente, si se entiende por justo título la causa generadora de la posesión, es decir, el acto o fundamento que da origen o transmite la posesión a título de dueño, no hay discusión en cuanto a que el contrato de compraventa que celebre la enjuiciante como adquirente con persona diversa, constituye su justo título, en razón a que, por virtud de la celebración de esa relación contractual, conforme a la ley entra a poseer el inmueble objeto de la controversia.

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito.

Amparo directo 818/97. María del Carmen Alvarado Valverde. 21 de enero de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 301/98. Rosendo Contreras Rivera. 6 de octubre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1072/98. Antonio Carmona Enríquez. 16 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Agustín Archundia Ortiz.

Amparo directo 1429/98. María Elena Cabrera Solís. 24 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: José Valdez Villegas.

Amparo directo 80/2005. Marcos Monroy Cortés. 22 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Javier Cardoso Chávez. Secretario: José Isabel González Nava.

Localización: Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: *Semanario judicial de la Federación y su Gaceta*, XXI, Abril de 2005. Página: 1239. Tesis: II.2o.C. J/21. Jurisprudencia. Materia(s): Civil.

POSESIÓN ORIGINARIA Y POSESIÓN DERIVADA. DIFERENCIAS.—La posesión originaria se obtiene a través de una transmisión de derechos que realiza el propietario en favor del poseedor, mediante compraventa, donación, herencia, dación en pago, etcétera. La posesión derivada es aquella que se transmite por arrendamiento, usufructo, depósito u otro título análogo.

Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito.

Amparo directo 225/90. Carlos Mosqueda Vidal. 31 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretaria: Leticia Higuera Hernández.

Registro No. 221456 Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: *Semanario judicial de la Federación*, VIII, Noviembre de 1991. Página: 267. Tesis Aislada. Materia(s): Civil.

POSESIÓN DERIVADA. QUIENES LA TIENEN CARECEN DE LEGITIMACIÓN PARA RECLAMAR ACTOS QUE AFECTEN EL DERECHO DE PROPIEDAD O SEAN CONSECUENCIA DIRECTA DE ESTOS ACTOS.—Los titulares de un derecho que les confiere, en forma derivada, la posesión de un bien, por regla general carecen de legitimación para acudir al juicio de garantías en contra de actos de autoridad que afecten la propiedad del mismo, el cual solamente puede ser defendido por el propietario. Por ende, dichos poseedores tampoco están en aptitud de defender actos que sean consecuencia legal, necesaria y directa de aquellos que afecten el derecho de propiedad.

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.

Amparo en revisión 1572/87. Micaela Flores Saldaña de Hernández. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Antonieta Azuela de Ramírez. Secretario: Salvador Flores Carmona.

Registro No. 800413 Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, I, Segunda Parte-2, Enero a junio de 1988. Página: 489. Tesis Aislada. Materia(s): Civil, Administrativa.

## BIBLIOGRAFÍA

- CARBONIER, Jean, *Derecho civil, traducción*, 1ª edición francesa con adiciones de conversión al derecho español por Manuel Zorrilla Ruíz, Porrúa, Barcelona, 1965.
- DE PINA, Rafael, *Diccionario de Derecho*, Porrúa, 1ª ed., México, 1965.
- CUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, Cagica, 5ª ed., México, 1982.
- , *El Patrimonio*, Porrúa, 8ª ed., México, 2004.
- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, *Instituciones de Derecho Civil*, Tomo IV, Porrúa, México, 1990.
- PIMENTEL ÁLVAREZ, Julio, *Diccionario Latín-Español*, Porrúa, 1ª ed., México, 1996.
- PLANIOL, Marcel Fernand, RIPERT, Georges, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, traducción de José Ma. Cajica Jr., Porrúa, México, 1981.
- PETIT, Eugene Henri Joseph, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 9ª ed., traducción de José Fernández González, Porrúa, México, 1989.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Bienes, derechos reales y sucesiones*, 37ª ed., Porrúa, México, 2005.