

# Selección y breve comentario a alguna jurisprudencia relevante en la práctica forense de México sobre aspectos sustanciales, procesales y/o probatorios de la acción de prescripción adquisitiva o usucapión de buena fe (notas histórico comparativas)

*Selection and Brief Comment on some Relevant Case Law in Mexico's Forensic Practice on Substantial, Procedural and/or Probatory Aspects of the Acquisitive Prescription Action or use of Good Faith (Historical Comparative Notes)*

Fernando Marcin Balsa\*

RDP

## Resumen

En el presente trabajo académico se trata un breve compendio de la jurisprudencia recientemente relevante con motivo de la figura jurídica de la prescripción positiva; es decir, *bona fide*, la cual es también conocida como usucapión. Contrastando la interpretación vinculante para el foro y la práctica jurídica con la literatura histórico-jurídica de las fuentes del derecho romano.

PALABRAS CLAVE: jurisprudencia, prescripción positiva, usucapión, buena fe, práctica jurídica.

## Abstract

This paper deals with a brief compendium of relevant Mexican court precedence on the occasion of the Civil law legal fiction so called *Positive prescription*, that is, operating with an element of *bona fide*, which

---

\* Abogado postulante en los Estados Unidos Mexicanos, miembro de número del Ilustre y Nacional Colegio de Abogados de México y profesor de Derecho romano, Derecho civil e Historia del derecho.

FERNANDO MARCIN Balsa

is also known as *usucapionis*. Contrasting the binding interpretation of the judiciary (which it must be applied by the bar and it obliges observance from the legal practitioner) with the historical and juridical literature available in the sources of the roman law.

KEYWORDS: case law, positive prescription, bona fide, usucapionis, sources, juridical literature.

## Sumario:

1. Introducción y planteamiento del tema. Prescripción adquisitiva o usucapio. Una veta estelar para el estudio del derecho privado.
2. Objeto, efectos, naturaleza y carácter de orden público de la acción de usucapio.
3. Legitimación activa, requisitos de procedencia y probatorios de la acción de usucapio. Posesión apta para usucapir de buena fe con justo título o justa causa de la posesión.
4. Legitimación pasiva y allanamiento de la parte demandada en el juicio de usucapio.
5. Conclusiones.
6. Bibliohemerografía.

## 1. Introducción y planteamiento del tema.

### Prescripción adquisitiva o usucapio.

### Una veta estelar para el estudio del derecho privado

El presente artículo es una selección de alguna jurisprudencia relevante en la actual práctica forense en México y un breve comentario teórico-práctico, con notas históricas y comparativas, concerniente a la acción de prescripción positiva de buena fe con justo título o justa causa de la posesión en México.<sup>1</sup> El objeto de este comentario es hacer visibles y comparar o, más bien, hacer resonar con fuentes de derecho romano,

---

<sup>1</sup> La búsqueda en “rubro” y “texto” en todas las épocas de la voz “prescripción positiva” en el sistema de consulta electrónica del *Semanario Judicial de la Federación* de la página web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ([www.scjn.gob.mx](http://www.scjn.gob.mx)) arroja un total de 523 tesis de jurisprudencia; de la voz “prescripción adquisitiva” arroja 412 tesis, y de “usucapio” 281 tesis al mes de diciembre de 2019. El criterio para escoger las tesis aquí

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

distintos criterios jurisprudenciales relevantes en la actual práctica forense en México respecto de la usucapión en la modalidad mencionada.<sup>2</sup>

De acuerdo con Planiol y Ripert, la palabra *prescripción* es una abreviación de la expresión latina *praescriptio longi temporis* y *longissimi temporis*, quienes, cuando afirman esto, se refieren a que, en derecho romano, con el termino *praescriptio* se designa la parte inicial de la fórmula procesal que sirve para modular los efectos de la acción o excepción; de aquí su nombre, de una modalidad de acción o excepción fundada en el tiempo transcurrido.<sup>3</sup> Al respecto, Savigny ya exponía, en su sistema de derecho romano actual bajo en título “El tiempo como parte integrante de los actos jurídicos”, que en varias instituciones se encuentra una relación de tiempo como parte integrante de los hechos que son base de una regla general, entonces, aparece como una de las condiciones de donde depende la adquisición o la pérdida de un derecho. Y explica que enumerará las instituciones en que se revela la influencia del tiempo, en una “primera clase”, que contiene los casos más numerosos e importantes y de los cuales la existencia del derecho depende de la actividad humana; esto es, que una acción ejercitada o sufrida voluntariamente haya durado un periodo determinado de tiempo, y en esta clase de instituciones comprende, en primer lugar, a la

---

comentadas ha sido fundamentalmente empírico; es decir, son tesis que he encontrado y utilizado en la práctica forense.

<sup>2</sup> De la jurisprudencia escogida y aquí comentada prevalece aquella de la décima época del *Semanario Judicial de la Federación*. Recordemos que mediante decreto publicado el 6 de junio de 2011 en el *Diario Oficial de la Federación* se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones de los artículos 94, 103, 104 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que entró en vigor el 4 de octubre de 2011. Asimismo, por decreto publicado en dicho medio oficial el 10 de junio de 2011, que entró en vigor al día siguiente, se modificó la denominación del capítulo I, del título primero, y se reformaron diversos artículos de la Constitución en materia de derechos humanos. Pero, sobre todo, la décima época significa un verdadero cambio de paradigma para el Poder Judicial. En esta nueva época, con base en la redacción vigente de artículo 1o. constitucional, existe un mandato (para todas las autoridades, no sólo para la rama judicial) en el sentido de interpretar los derechos humanos favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia (principio *pro personae*), y por otro lado, establece que todas las autoridades deben concebirlos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, invisibilidad y progresividad.

<sup>3</sup> Planiol, M. y Ripert, G., *Derecho civil*, trad. de Leonel Pérez Nieto (3a. ed., *Traité élémentaire de droit civil*, París, LGDJ, 1946), México, Harla, 1997, p. 465. El término *praescriptio* como parte de la fórmula se explica en Gai. 4, p. 130-137.

FERNANDO MARCIN BALSA

usucapión, y afirma que en virtud de una abstracción de los jurisprudentes modernos, se ha reconocido en la usucapión un medio general de adquirir bajo el nombre de *praescriptio acquisitiva*.<sup>4</sup>

La tradición histórica de la prescripción adquisitiva de un bien por un poseedor de buena fe que adquirió la posesión bajo una justa causa proviene, a mi juicio, de la forma más antigua de *usucapio* del derecho romano; aquella a la que las XII Tablas (430 a. C.) se referían como uso para adquirir la propiedad (*usus auctoritas*), que a mi parecer, en tiempos clásicos, debe haber sido concebida como una *praescriptio*, parte inicial de la fórmula de una acción o excepción civil, otorgada al ciudadano romano poseedor civil de un bien, por tanto, poseedor bajo una justa causa y de buena fe a título de propietario (*usucapum petet*), llegando dicha modalidad de acción o excepción a considerarse modo de adquirir la propiedad de bienes, y que, original y/o principalmente, cumplía una función reparadora ante la falta de la *mancipatio* o *tradito*, un modo de purgar la falta de solemnidad o forma en la transmisión/adquisición de bienes y consecuente oponibilidad de la propiedad del bien adquirido, mediante el ejercicio de esta acción o excepción, para, entre otras cosas, ser reconocido por los demás ciudadanos como propietario civil y, por tanto, titular potencial de la *reivindicatio* sobre el mismo bien adquirido a través de *usucapio*, *actio* que en algunos casos se podía ejercer incluso ignorándolo el propietario (*dominus*).<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Savigny, F. C., *Sistema de derecho romano actual*, trad. del alemán de M. CH. Guenoux y vertido al castellano por Jacinto Mesía y Manuel Poley, F., Madrid, Góngora y Compañía Editores, 1879, t. III, pp. 193 y 194.

<sup>5</sup> Tab. VI, 3. (cita tópica de Cicerón, Cic. Top. 4.23). “El uso autorizado [para adquirir la propiedad] de un fundo es de dos años, y de todas las demás cosas es de un año”. *Ley de las XII Tablas*, 7a. ed. (de Bruns, cuidada por Grandenwitz), en VV. AA., *Textos de derecho romano*. Navarra, Aranzandi, 2002. p. 56. Gai. 2, pp. 40-42 y 4, 130-137, *idem*, pp. 88 y 231-233. D.6,2,1 pr. 1. “Ulpiano, comentario al Edicto, Libro XVI. pr., dice el pretor: si alguno pidiera lo que por justa causa le fue entregado por quien no era dueño y aún no fue usucapido, daré acción. 1. Con razón dice el pretor, aún no ha usucapido, tiene la acción civil, y no solicita la honoraria”. D.41,3,8 pr. Paulo, comentario al edicto, libro XII. pr. “Labeón y Neracio respondieron, que lo que los siervos adquirieron por razón de peculio, se puede usucapir; porque esto también se puede usucapir aun ignorándolo los dueños, como escribe el mismo Juliano”. Para un estudio en español panorámico y completo del *usucapio* en derecho romano referimos a Adame Goddard, Jorge, *Curso de derecho romano clásico I (Introducción, historia, acciones, bienes y familia)*, México, 2009, pp. 94-119 (publicación electrónica); D’Ors, A., *Derecho privado romano*, 9a. ed.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

Un concepto general de la usucapión en derecho romano se puede advertir desde su etimología, *usus capere*, que significa adquirir (*capere*) por uso (*usus*). De acuerdo con Shulz, podemos definir la *usucapio* clásica como la adquisición de una propiedad quiritaria sobre una cosa corporal mediante la posesión de ésta durante cierto tiempo (el tiempo establecido para tal efecto era de un año para cosas muebles y dos para inmuebles). En principio, parece corto el tiempo fijado en ambos casos, lo que se explica por el régimen original contenido en las XII Tablas, y desde el cual no estaba permitida la adquisición por usucapión de bienes muebles hurtados (*res furtiva*) o inmuebles adquiridos por la fuerza (*res vi possessa*). La usucapión originalmente tenía lugar cuando el propietario había enajenado una cosa sin conferir al adquirente la condición de dueño quiritario. Y los dos casos típicos eran: 1) un propietario quiritario enajenaba una *res Mancipi* por *traditio*, y 2) un extranjero peregrino enajenaba una *res Mancipi* a un ciudadano romano mediante *traditio*. Tal fue la función originaria de la usucapión, y en este contexto, los plazos de uno y dos años más bien resultaban largos.<sup>6</sup>

De acuerdo con Adame, la usucapión en derecho romano se convirtió en un modo de regularizar cualquier tipo de propiedad defectuosa, sea por falta de la formalidad o porque se recibió de quien no era su propietario. Pero para la prueba de la usucapión era necesario el reconocimiento de una justa causa de la usucapión, una causa que justifique la posesión, pues quien detenta una cosa ajena no puede convertirse en propietario por su sola voluntad.<sup>7</sup>

Si revisamos las fuentes romanas, percibimos que la usucapión tuvo una función originaria sobre la cual se fueron tipificando distintas usucapiones, o, más bien, se fueron tipificando distintas justas causas de la usucapión, títulos en donde descansaba la posesión civil de la cosa susceptible de ser adquirida en propiedad civil mediante *usucapio*. Justas causas de la usucapión son: por pago, por compra, por donación, por dote, por derelicto, por legado, por herencia, por

---

revisada, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1997, pp. 232-243, y Shulz, F., *Derecho romano clásico*, trad. de José Santa Cruz Teigeiro, España, BOSCH Casa Editorial, 1960, pp. 341-346.

<sup>6</sup> Shulz, F., *op. cit.*, p. 341. Gai. 2, 41-45.

<sup>7</sup> *Ibidem*, p. 117.

FERNANDO MARCIN BALSA

poseer como si fuera propio (*pro suo*), por *nox*, o incluso por decreto del magistrado.<sup>8</sup>

Dentro de los problemas de las singulares *iustae causa usucapionis*, están los problemas de la buena fe, su relación con el error excusable o no y el llamado título putativo, lo cual atestigua la aparente contradicción entre Gayo en su comentario sobre la usucapción en *Instituciones*, Gai. 2,43. “Por lo demás, también podemos usucapir las cosas que nos fueron entregadas por quien no era dueño de ellas, ya sean *res Mancipi* o *res nec Mancipi*, con tal de que las hubiéramos recibido con buena fe, creyendo (*crederemus*) que el que las entregaba era su dueño”. Y el principio, *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* “Nadie puede transferir a otro más derecho que el que tiene”, contenido en D.50,17,54, adjudicado a Ulpiano.<sup>9</sup>

Esta progresiva historia de distintas usucapiones a la que nos hemos referido se percibe y deduce desde la lectura del comentario de Gayo, al tratar la *usucapio* en *Instituciones*.<sup>10</sup> Asimismo, de la lectura del *Cor-*

<sup>8</sup> El régimen jurídico de la usucapción contenido en el *Digesto* de Justiniano se encuentra particularmente en el libro 41, del título III al XI. La mención del nombre o contenido de los títulos de este libro 41 del *Digesto* nos da una visión en conjunto, una teoría del régimen jurídico de la usucapción, o, más bien, de las usucapiones en tiempos de Justiniano. El título I se denomina “De la adquisición del dominio de las cosas”; el II “De la adquisición o pérdida de la posesión”; el III “De las usurpaciones y usucapiones”; el título IV trata de las usucapiones *pro emptore*; el V de las usucapiones *pro herede, vel pro possessore*; el VI de las usucapiones *pro donato*; el VII de las usucapiones *pro derelicto*; el VIII de las usucapiones *pro legato*, el IX de las usucapiones *pro dote*, y el título X de las usucapiones *pro suo*.

<sup>9</sup> Problemas que son exhaustivamente desarrollados por Bonfante en “La *iusta causa* dell’usucapione e il suo rapporto con la *bona fides*”; “Le singole *iustae causae usucapionis* e il titolo putativo”; “I limiti originari dell’usucapione”; “Essenza della *bona fides* e suo rapporto con la teorica dell’errore”, y “Note ulteriori sul giusto titolo e sulla buona fede”. Todos en Bonfante, P., *Scritti giuridici varii II. Proprietà e Servitù*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1918, pp. 469-758.

<sup>10</sup> Gai. II, 40. “Hemos de advertir que entre los extranjeros sólo hay una clase de propiedad, pues se entiende que o son dueños o no los son. Ya antiguamente el pueblo romano se regía por esta norma, pues uno o era dueño según el derecho de los ciudadanos romanos (*ex iure Quiritum*) o no se le consideraba propietario (*dominus*). Pero posteriormente se estableció una división en la propiedad, de modo que uno puede ser dueño civil por derecho de los quirites y otro obtener la propiedad bonitaria o pretoria. 41. Pues si no te transmito una *res Mancipi* por *Mancipatio* o por cesión ante el magistrado, sino que simplemente te la entregó (*tradidero*) aquella cosa se hace de tu propiedad bonitaria, pero sigue siendo mía según el derecho de los ciudadanos romanos hasta que tú, poseyéndola, la adquieras por usucapción, pues una vez que se ha cumplido la

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

*pus iuris civilis* se desprende que Justiniano se concibió, como otros antes que él, como un gran reformador en la materia, y las innovaciones que trajo las advierte él mismo en el tratamiento que da a la *usucapio* y a la *longi temporis praescriptio* desde sus *Instituciones* en J.2,6pr., en virtud de lo establecido por sus Constituciones imperiales que abolieron el derecho de los quirites y la distinción entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi* contenidas en C.7,25,1 y C.7,31,1.<sup>11</sup>

---

usucapición, se hace tuya de pleno derecho, es decir, en propiedad bonitaria y civil a la vez, como si te hubiera sido transmitida por mancipación o por cesión ante el magistrado. 42. La usucapición de los bienes muebles se cumple al año, la del fundo o de una casa, en dos años. Así está dispuesto en la Ley de las XII Tablas. 43. Por lo demás, también podemos usucapir las cosas que nos fueron entregadas por quien no era dueño de ellas, ya sean *res Mancipi* o *res nec Mancipi*, con tal de que las hubiéramos recibido con buena fe, creyendo (*crederemus*) que el que las entregaba era su dueño”.

<sup>11</sup> Este no es el lugar para agotar este pozo inagotable de debates, pero su mención y cita merecen la pena, por un lado, como advertencia de interpolaciones al momento de interpretar fuentes justinianeas, y por otro lado, para hacer visible la adaptabilidad/adaptación a los tiempos de nuestra institución. En *Instituciones*, Justiniano dice: J.II,6pr. DE LAS USUCAPIONES Y DE LAS POSESIONES DE LARGO TIEMPO. “Se había establecido por el derecho civil, que el que de buena fe hubiere comprado o por donación u otra cualquier justa causa recibido una cosa, de aquel que no era dueño, pero a quien hubiere creído que lo era, adquiriese aquella cosa, si era mueble, por el uso de un año en todas partes, y si inmueble, por el de dos tan solo en el suelo de Italia, a fin de que el dominio de las cosas no quedase en la incertidumbre. Y hallándose esto establecido, por juzgar los antiguos que los mencionados plazos bastaban a los dueños para inquirir sus propiedades, se fijó en nosotros una opinión mejor, para que ni los dueños sean despojados tan pronto de sus bienes, ni este beneficio se limite a cierta localidad. Y por ello promulgamos sobre el particular una constitución, en la que se dispuso, que los bienes se usucapian si son muebles por tres años, y si inmuebles, por la posesión de largo tiempo, (esto es, de diez años entre presentes, y de veinte entre ausentes), y que de estas maneras no solamente en Italia, sino en toda la tierra que por nuestro imperio se gobierna, se adquiriera el dominio de las cosas, precediendo una justa causa de posesión”. La constitución a la que hace referencia Justiniano en *Instituciones* es la siguiente: C.7,31,1. DE LA TRANSFORMACIÓN DE LA USUCAPIÓN Y DE LA SUPRESIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE COSAS MANCIPI Y NEC MANCIPI. El emperador Justiniano. “Habiendo suprimido la previsión de nuestra inteligencia el nombre y la esencia de «derecho de los quirites», y siendo válidas en todo lugar las excepciones de diez, o de veinte, o de treinta años, o las que haya que contengan la prolijidad de mayor tiempo, es bastante inútil admitir la usucapición ciertamente respecto a los bienes raíces de Italia y denegarla en cuanto a los de las provincias. Mas también si alguno poseía de buena fe por dos años bienes ajenos, pero en de Italia, eran excluidos los míseros dueños de los bienes, y no se les reservaba ningún regreso a ellos. Lo cual era procedente aun ignorándolo los dueños; y nada era inhumano como que un hombre ausente y que lo ignoraba decayera de sus posesiones en tan corto tiempo”. La previsión a la que hace referencia respecto a la supresión del derecho de los quirites se encuentra

FERNANDO MARCIN BALSA

De acuerdo con Adame, la diferencia entre la usucapión, propia de los ciudadanos romanos, y la *longi temporis praescriptio* accesible a los *peregrini* por el *ius honorarium*, comienza a desdibujarse y confundirse desde el siglo III d. C., con el otorgamiento de la ciudadanía romana a todo el imperio por Caracala y por una reforma de Dioclesiano, que consideró a la península itálica otra provincia más. Causando estos dos hechos, por un lado, que los habitantes de imperio pudieran adquirir por usucapión, y por otro, que los fundos itálicos que antes se podían adquirir por usucapión, al ser fundos provinciales, se adquirieran por prescripción. Justiniano consolidó la evolución de la usucapión y la prescripción, establecido que la usucapión es un modo de adquirir la propiedad exclusivamente de bienes muebles, y las *longi* y *longissimi temporis praescriptio* para la adquisición exclusiva de inmuebles.<sup>12</sup>

La antigüedad, continuidad y transformación de esta acción y su conexión con otras instituciones jurídicas, hace de su estudio una veta estelar del derecho privado, cuya apreciación permite la mejor comprensión, adecuación a los tiempos y constante mejoramiento de esta antiquísima institución y de todas otras aquellas instituciones jurídicas tan principales como la propiedad, la posesión, la obligación, el hecho, el acto, el negocio jurídico y el contrato con los que la usucapión de buena fe con justo título se relaciona de manera eminentemente práctica.<sup>13</sup>

---

en la siguiente Constitución imperial de Justiniano: C.7,25,1. DE LA ABOLICIÓN DEL NUDO DERECHO DE QUIRITES. Justiniano. “Repeliendo por esta decisión el ludibrio de una antigua sutileza, no consentimos que haya diferencia alguna entre los dueños, en quienes una cosa se halla o nuda «por derecho de Quirites», o solamente en sus bienes, por qué no queremos que exista semejante distinción, ni la frase «por derecho de quirites», que en nada se diferencia de un enigma, ni nunca se ve ni aparece en las cosas, sino que en frase vacía y superflua y perturbada por ella la inteligencia de los jóvenes, que asisten a las primeras lecciones de leyes, aprende en sus primeros comienzos inútiles disposiciones de la ley antigua. Mas sea cada cual plenísimo y legítimo dueño, ya del esclavo, ya de los demás bienes que a él le pertenezcan”.

<sup>12</sup> Adame Goddard, Jorge, *op. cit.* p. 119.

<sup>13</sup> A mi juicio, el más actualizado y completo estudio sobre la usucapión en México está en Arredondo Elías, J. M., *Prescripción adquisitiva de mala fe. El caso del Código Civil de Guanajuato*, México, Instituto de la Judicatura Federal, 2015. También se ha publicado una buena colección de jurisprudencia en Arriaga Escobedo, H. R. y Arriaga Escobedo, R. M., *Usucapión y jurisprudencia. Su aplicación en el juicio ordinario civil*, 3a. ed., México, Porrúa, 2009.

## SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

Para el orden expositivo de los criterios jurisprudenciales escogidos y comentados hemos dividido el desarrollo de nuestro estudio en tres capítulos: *i)* Objeto, efectos, naturaleza y carácter de orden público de la acción de usucapión; *ii)* Legitimación activa, requisitos de procedencia y probatorios de la acción de prescripción adquisitiva por un poseedor de buena fe con justo título o justa causa de la posesión, y *iii)* Legitimación pasiva y allanamiento de la parte demandada en el juicio de usucapión.

### **2. Objeto, efectos, naturaleza y carácter de orden público de la acción de usucapión**

Para este apartado se han escogido ocho tesis, una obligatoria de la novena época que establece que la prescripción positiva debe ejercerse mediante acción y no puede ser admitida como excepción; cuatro (dos de la novena y dos de la décima época) que tratan sobre el objeto, la naturaleza, los efectos y el carácter de orden público de la acción de prescripción positiva; dos jurisprudencias de la sexta época del *Semanario Judicial* que, supuestamente desde entonces, deberían haber dejado en un estado pacífico la discusión forense sobre la necesidad de demandar o no demandar al Registro Público de la Propiedad, derivada de la discutida naturaleza de la acción de prescripción positiva como acción que impugna el dominio sobre inmuebles, y una última de la novena época que trata sobre los principios que rigen el Registro Público de la Propiedad de Inmuebles en México. En fin, para entrar sin más rodeos a nuestro estudio, a continuación los criterios jurisprudenciales escogidos:

1. Prescripción positiva o adquisitiva. Debe deducirse mediante el ejercicio de la acción o reconvención correspondientes, sin que pueda prosperar a través de una excepción. Desde un punto de vista general el término “excepción” consiste en un derecho de defensa, y constituye la facultad legal que tiene el demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos jurisdiccionales. Cabe precisar, que las excepciones que opone el demandado en el juicio natural, tienden a destruir la acción que se ejerce, pero no pueden constituir un derecho, es decir, no conducen a obtener una declaración a favor de la excepcionante. Ahora bien, de la lectura de

FERNANDO MARCIN BALSA

los artículos 1157 y 1155, del Código Civil para el Distrito Federal y Código Civil del Estado de Sinaloa, respectivamente, se advierte que la prescripción adquisitiva sólo puede deducirse como acción, porque esos numerales aluden al caso de que sea procedente la acción, y no, cuando se declara procedente la excepción, por lo que no puede ampliarse el contenido de dichos preceptos legales, para incluir esta última hipótesis. La excepción de prescripción como tal, no debe confundirse con la facultad que otorga la ley al demandado de reconvenir a su contraria, en tanto que la figura jurídica de la reconvenición es la actitud que adopta el demandado, en la que aprovechando que la relación procesal ya se encuentra establecida, formula nuevas pretensiones contra el actor. Siguiendo este orden de ideas, exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvenicional y no como simple excepción, es sencillamente respetar el derecho de defensa de la parte actora, en virtud de que con las excepciones que se opongan no se corre traslado al actor para que dentro de un plazo a su vez oponga excepciones y ofrezca pruebas. En cambio, cuando se ejerce un derecho como acción o en vía reconvenicional, sí se corre traslado a la contraria para que pueda excepcionarse, es decir, de este modo la contraria tendría la oportunidad de contradecir. Lo expuesto no implica que el demandado forzosamente tenga que hacer valer la reconvenición, ya que el hecho de omitirla, no hace que precluya su derecho, para ejercer, en juicio por separado, alguna acción derivada de la misma causa o título que dio origen a la demanda principal. Contradicción de tesis 70/97. Aprobada en aclaración de sentencia en la contradicción de tesis 70/97, por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiocho de marzo de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Localización: [J], Jurisprudencia, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, t. XIII, mayo de 2001, p. 170. 1a./J. 9/2001.

La parte medular de esta tesis se encuentra en el razonamiento que dicta al exigir que la prescripción se deduzca como acción o en vía reconvenicional y no como excepción, es respetar el derecho de defensa de la parte actora en el juicio natural y demandada en vía reconven-

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

cional, ya que de otra manera no tendría momento procesal oportuno y equitativo para oponer, a su vez, excepciones a la usucapión ejercida en su contra.

Una vez esclarecido este tema, es decir, que hoy en día en México la prescripción adquisitiva debe hacerse valer en vía de acción o reconvenzional y no de excepción, podemos pasar a la lectura de la siguiente tesis de jurisprudencia, escogida respecto del objeto de la usucapión:

2. Prescripción. Su objeto. La figura de la prescripción está regulada en el título séptimo del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, el cual la define como el medio para adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Dicho ordenamiento dispone dos tipos de prescripción: 1. La positiva que es la adquisición de bienes en virtud de la posesión, y 2. La negativa que es la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento. En este sentido, la prescripción es una institución de orden público, porque es un mecanismo a través del cual el Estado impide que los gobernados afecten intereses fundamentales de la sociedad y no puede dejarse al arbitrio de los particulares. Ahora, si bien por una parte la legislación ha querido sancionar el abandono o desinterés en el ejercicio de un derecho, también ha procurado describir en lo posible, los casos en que no cabe suponer desinterés, indiferencia o abandono de un derecho por parte de su titular. Esto último cobra sentido, si se considera que la voluntad legislativa no es premiar o incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino cuando sea claro que el titular de esos derechos ningún interés guarde en conservarlos. De modo que, cuando existan actos o circunstancias que hagan suponer que el poseedor de esos derechos conserva interés en mantenerlos, deben estimarse interrumpidos los términos para que opere la prescripción, siempre y cuando esos actos o circunstancias se lleven a cabo en forma previa a que hubiera transcurrido el plazo de prescripción establecido por la ley pues, en caso contrario, y a pesar de la intención del titular del derecho reclamado de hacerlo valer, una vez configurada la prescripción por el paso del tiempo, no es dable dejarla sin efectos. Tesis aislada. Tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito. Localización: [TA], Tesis aislada,

FERNANDO MARCIN BALSA

*Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima. época, t. IV, diciembre de 2017, p. 2234. I.3o.C.290 C (10a.).

De esta tesis destaca que brinda una concepción restringida del objeto de la acción de prescripción positiva y su carácter de orden público, afirma que el objeto de la acción de prescripción positiva es de orden público porque es un mecanismo a través del cual el Estado impide que los gobernados afecten intereses fundamentales de la sociedad y no puede dejarse al arbitrio de los particulares. Interpreta la legislación afirmando que el legislador ha querido sancionar el abandono de un derecho por parte de su titular; considera que la voluntad legislativa no es premiar o incentivar el apoderamiento de bienes ajenos, sino cuando sea claro que el titular de esos derechos no guarde ningún interés en conservarlos. Por otro lado, destaca también al afirmar que, una vez configurada la prescripción por el paso del tiempo, no es dable dejarla sin efectos.

La lectura de esta tesis de jurisprudencia mexicana hace pensar en las referencias a la esencia de la usucapión que hace Cicerón en la *Oratio pro caesina*; al objeto de la usucapión como recurso jurisdiccional que hace Neracio en el libro V de sus *Papiros*, y al carácter de orden público que Gayo le reconoce a la *usucapio* en *Instituciones* y en su *Comentario al Edicto Provincial*.

Cicerón, *Pro caecina*. XXVI, 74. “Usucapión es el fin de inquietudes y riesgos de los litigios”.

D.41,10,5 pr. Neracio, *Pergaminos*, libro 5. “Se estableció la usucapión de las cosas también por otras causas, concedida interinamente por razón de lo que poseemos estimándolo nuestro, a fin de que tuviesen algún término los litigios”.

Gai. 2. 44. “Esto parece que se ha admitido para que la propiedad de las cosas (*rerum dominia*) no permaneciera incierta por mucho tiempo, bastándole al dueño uno o dos años para recuperar lo que era suyo, tiempo éste asignado al poseedor para adquirir por usucapión”.

D.41,3,1. Gayo, libro 21 del *Comentario al Edicto Provincial*. “La usucapión se introdujo en beneficio público, para que los dominios de algunas cosas no fuesen inciertos por mucho tiempo, o casi siempre, bastándoles a los señores para recuperar sus cosas el espacio de tiempo determinado”.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

Digo, hace pensar en estas fuentes de derecho romano clásico inicial, alto y tardío, porque si bien los juristas romanos sí hacen mención al abandono, no restringen el objeto ni el carácter de orden público de la usucapión a la sanción del mismo, sino que el carácter de orden público, esencia y objeto de la usucapión, se ven desde una perspectiva más amplia, que incluye el que los litigios tengan un término, según Cicerón y Neracio, y que los dominios respecto de las cosas no sean inciertos por mucho tiempo, según Gayo. Un aspecto primordial que debe ser tomando en cuenta respecto del carácter de orden público de la usucapión en derecho romano es que, con el ejercicio de la usucapión, no se lesione el derecho de otra persona. El romanista que ha puesto el mayor acento en este aspecto ha sido Bonfante, quien habla de las *iusta causa usucapionis* y su relación con la buena fe como el principal límite a la eficacia adquisitiva del *usus* o *possessio*. En este sentido, habla del papel de la *usucapio* en la evolución histórica del principio de la no lesión al otro (*alterum non ledere*).<sup>14</sup> Y yo agregaría, a la constante y voluntad perpetua de reconocer lo que es de cada uno.

El carácter de orden público de la acción de prescripción adquisitiva mencionado nos lleva a la siguiente tesis de jurisprudencia escogida respecto de la naturaleza de la acción de usucapión:

3. ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción *pro forma*, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las par-

<sup>14</sup> Bonfante, P., "La iusta causa dell'usucapione e il suo rapporto con la bona fides." *Scritti giuridici varii II. Proprietà e Servitù*, cit., pp. 470-551.

FERNANDO MARCIN BALSA

tes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio *res inter alios acta*. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que, por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado. Contradicción de tesis 236/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez. Localización: [J], Jurisprudencia, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. XXXIII, abril de 2011, p. 5. 1a./J. 61/2010.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

De esta tesis destaca la consideración sobre la naturaleza de la acción de prescripción positiva al compararla con la acción *pro forma*, ya que las considera de naturaleza distinta, pero admite que las dos tienen como objeto que el actor obtenga un documento inscribible, válido y oponible frente a terceros para demostrar la titularidad del derecho de propiedad sobre inmuebles, y afirma que estimar lo contrario, implicaría una transgresión al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, lo cual ha sido ratificado por esta otra tesis de jurisprudencia por contradicción de la décima época del *Semanario Judicial de la Federación*:

4. ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL COMPRADOR DE UN BIEN INMUEBLE QUE OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE EN LA ACCIÓN *PRO FORMA* TIENE LEGITIMACIÓN PARA EJERCER AQUÉLLA, SI EXISTE IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y/O MATERIAL PARA EJECUTARLA, O BIEN, UN ALTO GRADO DE DIFICULTAD PARA ESCRITURAR. EN CONGRUENCIA CON LO DETERMINADO POR LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, EN LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 61/2010, DEL RUBRO: “ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA”, EN EL SENTIDO DE QUE, NO OBSTANTE QUE LA ACCIÓN *PRO FORMA* Y LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA SON DE NATURALEZA DISTINTA, LAS DOS TIENEN COMO OBJETO QUE EL ACTOR OBTenga UN DOCUMENTO INSCRIBIBLE, VÁLIDO Y OPONIBLE FRENTE A TERCEROS PARA DEMOSTRAR LA TITULARIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE INMUEBLES, POR LO QUE LAS CITADAS ACCIONES NO SON CONTRADICTORIAS ENTRE SÍ; DE AHÍ QUE EL COMPRADOR DE UN BIEN INMUEBLE TENGA LEGITIMACIÓN PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA CUANDO OPTA POR EJERCER LA ACCIÓN *PRO FORMA* Y OBTIENE SENTENCIA DEFINITIVA FAVORABLE A SUS INTERESES, PERO EXISTE IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y/O MATERIAL PARA EJECUTARLA, O BIEN, UN ALTO GRADO DE DIFICULTAD PARA ESCRITURAR ACORDE CON EL PRUDENTE ARBITRIO DEL JUZGADOR Y, POR CONSECUENCIA, PARA OBTENER UN DOCUMENTO VÁLIDO E INSCRIBIBLE CON LA FINALIDAD DE DEMOSTRAR LA TITULARIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD ADQUIRIDO SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA, QUE RESULTE OPONIBLE FRENTE A TERCEROS; ESTIMAR LO CONTRARIO, IMPLICARÍA UNA TRANSGRESIÓN AL DERECHO FUNDAMENTAL A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA, RECONOCIDO POR EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EL CUAL ES CONCORDANTE CON LAS PRERROGATIVAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 8, NUMERAL 1 Y 25 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, ASÍ

FERNANDO MARCIN BALSA

como 14, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Jurisprudencia por contradicción de tesis 6/2017, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. III, octubre de 2017, p. 1327. PC.I.C. J/53 C (10a.).

Una vez expuestas las tesis escogidas sobre la naturaleza de la acción de prescripción positiva, a continuación la siguiente tesis sobre los efectos de la usucapión:

5. PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE SURTE EFECTOS RETROACTIVAMENTE A LA FECHA EN QUE SE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL BIEN, PUES ESA RESOLUCIÓN CONSOLIDA EL TÍTULO DE PROPIEDAD EXHIBIDO PARA ACREDITARLA. La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad a título personal mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Sin embargo, dicha figura no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo ciertos requisitos legales, sino que también tiene una función reparadora, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o completada adolece de algún vicio. Así, la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que se entró en posesión del bien pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido. TESIS AISLADA. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO CON RESIDENCIA EN CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO. Localización: [TA], tesis aislada, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. IV, septiembre de 2016, t. IV, p. 2859. II.1o.42 C (10a.).

De esta tesis, aparte del tan importante reconocimiento de efectos retroactivos de la usucapión, destaca la explicación de la función reparadora de la acción de prescripción positiva, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa, o completada, adolece de algún vicio. Así, la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que se entró en

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

posesión del bien, pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido.

Una vez expuestos el objeto, la naturaleza, el carácter de orden público y los efectos de la acción de prescripción positiva, estos temas nos llevan a exponer las problemáticas disposiciones contenidas en los artículos 3010 (originalmente 3008) del Código Civil para el Distrito Federal, y 14 de la Ley Registral para el Distrito Federal, que precisamente tienen relación tanto con el objeto, la naturaleza y los efectos de la acción de prescripción positiva.

Un problema al que se enfrenta un poseedor de buena fe a título de propietario que pretende ejercer la acción de prescripción positiva en la Ciudad de México para adquirir, regularizar, convalidar, hacer suya de pleno derecho y oponible a terceros la propiedad de un bien inmueble que posee de buena fe con una justa causa a título de propietario, es lo establecido en el segundo y tercer párrafo del hoy artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, casi idénticamente replicado en el artículo 14 de la Ley Registral para la Ciudad de México, que a la letra dicen:

Artículo 3010.

...

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

En el caso de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el que se pretenda afectar o se afecten bienes, derechos reales sobre los mismos o sus frutos, tal afectación quedará sin efecto, una vez que conste manifestación auténtica del Registro Público, que indique que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dictó la ejecución y también quedará sin efecto, si hay nota de presentación de aviso preventivo y/o aviso de otorgamiento en términos del artículo 3016 del presente Código y/o la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043 de este Código, a no ser que se hubiere dirigido contra esa persona la acción, como causahabiente del que aparece como titular en el Registro Público.

FERNANDO MARCIN BALSA

...

Artículo 14. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria de dominio del inmueble o derechos reales sobre el mismo o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previa o concomitantemente, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. En el caso de cualquier procedimiento judicial o administrativo en el que se afecten bienes, derechos reales sobre los mismos o sus frutos, tal afectación quedará sin efecto, una vez que conste manifestación auténtica del Registro Público, que indique que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se dictó la ejecución, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece como titular en el Registro Público. Todo lo inscrito o anotado goza de la presunción de autenticidad, veracidad, legalidad y exactitud. En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un asiento del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos. Los errores materiales o de concepto, se rectificarán en términos del Código y de la presente Ley.

Acá son dos temas: si la acción de usucapión es o no una acción que impugna el dominio de inmuebles, y el caso de que la ejecución dictada sea contra persona distinta a la que aparece inscrita en el Registro Público como propietario, a no ser que se hubiera dirigido contra esa persona la acción, como causahabiente del que aparece como titular en el Registro Público. Pero pasemos a los criterios jurisprudenciales escogidos:

6. ACCIONES QUE IMPUGNAN EL DOMINIO DE INMUEBLES. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3008, EN RELACIÓN CON EL 3009, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. La regla del artículo 3008 del Código Civil, en el sentido de que no pueden ejercitarse acciones que impugnen el dominio de inmuebles, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción relativa, no es un requisito esencial en el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, que se

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

da contra la persona que en el registro aparece como dueña, porque en estos casos, la sentencia que declara propietario al actor, es el título que debe inscribirse, según el artículo 1157, y no pudiendo los bienes raíces aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas que no sean copartícipes, forzosamente deberá ordenarse por el juez, en acatamiento al artículo 3009 del propio ordenamiento, la cancelación de la inscripción relativa al anterior propietario, aun cuando esto no le haya sido solicitado. Localización: [J], Jurisprudencia, sexta época, 3a. Sala, Ap. 1995, t. IV, p. 16. 24.

7. PRESCRIPCIÓN. LA ACCIÓN QUE SE ESTABLECE EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, NO ES CONTRADICTORIA DE DOMINIO. En varias ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia, al analizar el artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal, se concluye que la acción que en él se establece no es contradictoria de dominio. El alto cuerpo considera que si la prescripción está doctrinalmente clasificada como uno de los medios de perder involuntariamente el dominio, pues que por ministerio de la ley el derecho de propiedad pasa de la persona del titular a la persona del poseedor, la acción que ejercita con base al artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal, no contradice o niega el dominio; que, ciertamente, el poseedor prescribe contra el dueño, y por virtud de la usurpación, de él adquiere la propiedad sobre la cosa; pero que en ningún caso la reivindica, ni el litigio comprende cuestión alguna sobre nulidad del título precedente o la anotación registral; y que con el criterio anterior se logra evitar la duplicidad de inscripciones, cuyo fin persigue el artículo 3008 del código civil aludido, toda vez que si la acción prospera, tendrá que inscribirse en el registro la sentencia relativa y habrán de hacerse las anotaciones correspondientes. Amparo directo 217/63. Gabriel Mendoza Cristallino. 29 de abril de 1964. Cinco votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas. Localización: [TA], Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación*, sexta época, 3a. Sala, vol. LXXXII, cuarta parte, p. 131.

8. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN. El Registro Público de la Propiedad no genera, por sí mismo, la situación jurídica a la que da publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser “un reflejo” de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes,

FERNANDO MARCIN BALSA

y la causa o título del derecho generado es lo que realmente se inscribe o se asienta en la anotación relativa con la finalidad de hacerlo del conocimiento de terceros, se declara así para que sea conocido por quienes acudan a consultar sus folios y adquieran certeza jurídica del estado que guardan los bienes sobre los que muestran interés. Por las razones aludidas, en el Registro Público de la Propiedad existen una serie de principios fundamentales, a saber: El de publicidad, conforme al cual el público además de tener acceso a las inscripciones, también tiene el derecho de enterarse de su contenido; el de inscripción, por el que los derechos nacidos extraregistralmente pueden ser oponibles a terceros; el de especialidad, que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate; el de consentimiento, en virtud del cual sólo puede modificarse una inscripción, con la voluntad de la persona titular, y el titular del registro debe consentir la modificación de ese asentamiento; el de tracto sucesivo, que impide el que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad, puesto que toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva; el de rogación, que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, pues es necesario para ello que quien lo solicite se encuentre legitimado, esto es, debió ser parte en el acto o bien tratarse del notario autorizante de la escritura o el Juez del conocimiento; el de propiedad, que es uno de los pilares del registro, y conforme al cual ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero que se hubiese inscrito; el de legalidad, que impide se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o irregulares y faculta al registrador para calificar estas circunstancias; el de tercero registral, conforme al cual, para efectos del registro, se entiende por tercero a quien sin ser parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito; y finalmente, el de fe pública registral o legitimación registral, cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación con un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público; principios todos ellos que se encuentran contenidos en los artículos 3001, 3003, 3009, 3010, 3013, 3015, 3030, 3031, 3064 del Código Civil para el Distrito Federal. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 780/2006. Aurora Rosales Gaytán. 1o. de febrero de 2007. Mayoría de votos. Disidente: Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

Secretaría: Ana Lilia Osorno Arroyo. Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. XXV, marzo de 2007, p. 1757. I.3o.C.600 C.

Los criterios jurisprudenciales arriba expuestos parecerían ofrecer un estado pacífico y dejar claro que el ejercicio de la acción de prescripción positiva no implica el ejercicio previo o concomitante de una acción de nulidad de inscripción en contra del Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, las disposiciones siguen vigentes y las autoridades judiciales exigen se demande la nulidad de inscripción al Registro Público, y cuando no lo exigen, y se pretende inscribir, sea preventiva o definitivamente, la usucapión ante el Registro Público, la autoridad registral niega la inscripción fundando su respuesta en los artículos ya expuestos, dejando al interesado, ahora legitimado quejoso, con la opción de solicitar un amparo contra la negativa de la autoridad registral y que ordene su inscripción un juez federal. Razón por la cual hay otra opción, que es demandar, oír y vencer al Registro en juicio, para, precisamente, evitar caer en el supuesto de una fundada negativa a la inscripción de la adquisición/consolidación de la propiedad ante el Registro Público de la Propiedad.

Dejando a un lado el problema de la demanda de nulidad de inscripción, está el otro problema que planteábamos. Pensemos en el caso del comprador poseedor de buena fe a título de propietario bajo un contrato de compraventa de un inmueble, entre él, una persona física y un fideicomiso representado por una institución bancaria como fiduciario y vendedor. Ya que la propiedad del bien inmueble está inscrita en el Registro Público a favor de esta institución bancaria como fiduciaria, se pactó en el contrato de compraventa que la transmisión de la propiedad se ordenaría inscribir una vez que se saldara el precio en los plazos pactados por la compraventa. Pasado el plazo y pagado el precio, resulta que la institución fiduciaria, aún titular registral del inmueble adquirido, desapareció por fusión con otra institución bancaria. Entonces, el título base de la acción, el contrato de compra-venta, se celebró con una persona moral que ya no existe, pero que aún aparece como titular registral del inmueble adquirido. Por tanto, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 1156, 3010 del Código Civil y 14 de la Ley Registral de la Ciudad de México, se puede enderezar la demanda en contra del titu-

FERNANDO MARCIN BALSA

lar registral como dice el artículo 1156, y contra la institución bancaria causahabiente por fusión del titular del contrato base de la acción, ya que será esta última la que será notificada, oída en juicio y condenada en caso de prosperar la usucapión.

Por lo que respecta a la publicidad de las transmisiones de propiedad en derecho romano, de acuerdo con Shulz, los juristas clásicos no se preocuparon de ésta y se fiaron de los cinco testigos y el *libripens* de la *mancipatio*, y de la publicidad propia de la *in iure cessio* en derecho romano, no existió algún registro público de la propiedad inmobiliaria.<sup>15</sup>

### **3. Legitimación activa, requisitos de procedencia y probatorios de la acción de usucapión.**

#### **Poseción apta para usucapir de buena fe con justo título o justa causa de la posesión**

El titular de la acción de usucapión de buena fe sobre un inmueble en México es el poseedor de un bien inmueble a título de propietario que ha poseído en el mismo concepto de propietario por cinco años ininterrumpidos de manera pacífica y pública. Ante la renuncia del titular de la acción, también estarían legitimados los acreedores y todos aquellos que tuvieren legítimo interés en que la prescripción persistiera.<sup>16</sup>

Para este apartado se han escogido 14 tesis, de las cuales aquellas de la décima época del *Semanario Judicial de la Federación* constituyen el estado de un amplio, prolongado y, en algunos casos, sorprendentemente pendular devenir interpretativo jurisprudencial sobre diversas cuestiones fundamentales sobre la legitimación activa y los requisitos de procedencia y/o probatorios de la acción de usucapión. La primera de esas tesis de jurisprudencia de la décima época que representan dicho devenir interpretativo sobre la usucapión es la siguiente:

---

<sup>15</sup> Shulz, F., *op. cit.*, p. 338 y 339.

<sup>16</sup> Libro segundo, “De los bienes”; título tercero, “De la posesión”, artículos 790-828, y título séptimo, “De la Prescripción”, artículos 1135-1180 del Código Civil Federal.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE DE FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J.9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el “justo título”. En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio “imperfecto”, que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que “en cualquier persona” pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además

FERNANDO MARCIN BALSA

de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiriera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora. Tesis de jurisprudencia 82/2014, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. I, diciembre de 2014, p. 200.

Esta jurisprudencia obligatoria dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia interrumpió la aplicación de este otro criterio jurisprudencial:

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término. Contradicción de tesis 27/2007, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. XXVII, abril de 2008, p. 315.

El fondo del argumento de las jurisprudencias apenas transcritas es la discusión sobre si exigir o no “fecha cierta” del documento privado que contiene el acto jurídico traslativo de dominio que ha sido ofrecido como justo título de la posesión originaria y base de la acción de usucapión. La connotación jurídica de la “fecha cierta” es utilizada en la práctica forense civil mexicana con la finalidad de otorgar eficacia probatoria a los documentos privados y evitar actos fraudulentos o dolosos en perjuicio de terceras personas. Dicha connotación tiene origen en lo establecido en la fracción III del artículo 2034 del Código Civil Federal y las siguientes jurisprudencias por reiteración de la sexta y novena época:

3. DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS. Solamente puede considerarse que los documentos privados tienen fecha cierta cuando

FERNANDO MARCIN BALSA

han sido presentados a un Registro Público, o ante un funcionario en razón de su oficio, o a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes. Sexta Época. Localización: [J]; Jurisprudencia, *Semanario Judicial de la Federación*, sexta época, 3a. Sala, Ap. 2000, t. IV, Civil, p. 180. 220.

4. DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA CIERTA. Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son: “DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS” E “INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO”, los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firmen. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Localización: [J]; Jurisprudencia, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. XXI, mayo de 2005, p. 1279. I.4o.C. J/20.

Para determinar la exposición respecto a la certeza de la fecha como elemento del justo título base de la acción de usucapión, a continuación dos tesis que muestran un par de casos particulares; la compraventa y la donación verbales:

5. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "...excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente"; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO. Amparo directo 498/2009. Isidro Mata Cortez. 24 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Guadalupe Campa Molina. Amparo directo 452/2009. Florentino Maldonado Salazar, su sucesión. 7 de abril de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Ochoa Torres. Secretaria: Daniela Judith Sáenz Treviño. Localización: [TA], novena época, T. C. C., tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, t. XXXII, julio de 2010, p. 2043. IV.3o.C.40C.

6. PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL JUSTO TÍTULO NECESARIO PARA DEMOSTRAR EL ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO NO SE ACREDITA CON UNA DONACIÓN VERBAL. De acuerdo con el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, la posesión necesaria para prescribir positivamente debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. En ese sentido, para colmar el primer requisito, es decir, demostrar que se posee en calidad de dueño, debe acreditarse el origen de la posesión mediante un justo título que se considere objetiva o subjetivamente válido para trasladarse el dominio. Por ello,

FERNANDO MARCIN BALSA

lo que esencialmente requiere la ley, es revelar y demostrar el origen de la posesión, lo que supone que el usucapiente entró en posesión del inmueble en virtud de un título, que desde su óptica (subjetiva u objetiva), en principio, era suficiente para transmitirle el dominio, pero que por diversas causas desconocidas por el adquirente, sólo alcanzó a transmitirle la posesión, como también lo determina la jurisprudencia 3a./J. 18/94, de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro es: “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”. Con base en lo anterior, debe considerarse que los bienes inmuebles no son susceptibles a usucapirse por un contrato de donación verbal, puesto que el diverso artículo 2342 determina que no puede realizarse dicha donación verbal más que tratándose de bienes muebles. De tal manera que cuando quien ejerza la prescripción positiva sobre un bien inmueble, y ofrece como prueba para acreditar la posesión, en calidad de propietario, la donación verbal de aquél tiene que estar acompañada de su posterior perfeccionamiento por escrito pues, de otra manera, no se acredita el justo título necesario para demostrar que existió un acto traslativo de dominio. Tesis aislada, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. III, abril de 2018, p. 2267. I.3o.C.319 C (10a.).

La tesis centro de esta parte de nuestro comentario, es decir, la enumerada bajo el número uno de este apartado, y que lleva como rubro PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE DE FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO, también enumera tres probanzas que califica de necesarias para acreditar el justo título: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; es decir, escrituras públicas, inscripciones en Registro Público, pago de impuestos, documentos privados, testigos... en fin, pruebas que demuestren que el accionante se preocupó por saber que el enajenante estaba legitimado para transmitir el bien y su propiedad; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado. En caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita, y 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe, además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años.

Aparte de lo arriba anotado, también destaca la definición de justo título que la jurisprudencia centro de nuestro comentario ofrece, que a la letra reza:

El justo título es un acto traslativo de dominio “imperfecto”, que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que “en cualquier persona” pueda provocar una creencia respecto de la validez del título.

El alcance y significado jurisprudencial de esta definición de justo título que ofrece la Primera Sala sólo se aprecia leyendo estas anteriores tesis de las octava, sexta y quinta épocas del *Seminario Judicial de la Federación* y que son representativas del devenir interpretativo jurisprudencial de nuestra institución:

7. PRESCRIPCIÓN POSITIVA. DOCUMENTO TRASLATIVO DE DOMINIO VICIADO INVOCADO COMO CAUSA DE LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, HACE FACTIBLE QUE PROSPERE LA ACCIÓN, SI SE IGNORAN LOS VICIOS DEL TÍTULO Y SE PRUEBAN LOS DEMÁS REQUISITOS LEGALES. El artículo 1151, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, no emplea, como lo hacía la legislación anterior, la denominación de justo título, sino únicamente se refiere a la posesión en concepto de dueño, que admite la pose-

FERNANDO MARCIN BALSA

sión con título objetiva o subjetivamente válido. Así, en ambos casos, se podría estar en el supuesto normativo que exige que se acredite la posesión en concepto de propietario. En el primer supuesto, relativo al título objetivamente válido, no hay duda de que la posesión será en concepto de propietario, dada la validez plena del documento. En el segundo, correspondiente al título subjetivamente válido, también se da el “*animus domini*”, o sea, la posesión en concepto de propietario, cuando hay creencia fundada respecto de la validez del título, aun en los casos de error de hecho o de derecho, si el interesado ignora que su título es putativo o imaginario. En esa virtud, resulta incuestionable que, de acuerdo con el precepto legal citado, es posible que prospere la acción de prescripción adquisitiva incluso fundada en un documento traslativo de dominio viciado, como causa generadora de la posesión, siempre y cuando se ignoren los vicios del título y se reúnan los demás requisitos que al efecto enumera la ley; al no haberlo considerado así la Sala responsable, su fallo es ilegal. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 1775/94. Eduardo Torrijos González. 29 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Marcia Claudia Torres Quevedo. Localización: [TA], Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación*, octava época, t. XIII, junio de 1994, p. 627. I.5o.C.553 C.

8. POSESIÓN, EFECTOS DEL TÍTULO PUTATIVO DE LA. La posesión fundada en la creencia por parte del poseedor de que posee en concepto de dueño, no puede generar una posesión apta para prescribir por tratarse de un título putativo, entendiéndose por tal aquel que no existe más que en la mente del poseedor, pero con razón fundada para creer que existe. Amparo directo 2195/58. Carlos Canales. 17 de agosto de 1960. Cinco votos. Ponente: Manuel Rivera Silva. Localización: [TA], Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación*, sexta época, vol. XXXVIII, p. 239.

9. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN, COMO REQUISITO DE LA. De la doctrina expuesta por Felipe Serafini, en su tratado de Derecho Romano, se desprende que en este derecho el justo título en la posesión, como requisito de la prescripción adquisitiva, no era sino la causa o motivo de la adquisición de la posesión de la cosa a usucapir. Las legislaciones contemporáneas adoptaron sobre el particular, los principios de la romana, y los tratadistas enseñan que título,

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

para los efectos de la prescripción, es el hecho que sirve de causa a la posesión; que para ser apto para la usucapión, ha de ser justo, verdadero y válido; que por justo título debe entenderse el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa de cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio, a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar y que, por tanto, serán eficaces a ese respecto, la compraventa, la permuta, la donación, la herencia, el legado etcétera, y no el depósito, el comodato o el arrendamiento; que título verdadero es el de existencia real y no es simulado ni el putativo, que es el apoyado en un error, y que el requisito de la validez hay que interpretarlo en el sentido de que no se puede exigir que el título sea perfectamente válido, esto es, que reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, porque de lo contrario, no haría falta la usucapión. Por tanto, es erróneo afirmar que un contrato privado de compraventa, no puede constituir la justa causa o el justo título de la posesión necesaria para la prescripción, cuando la ley exige, dadas la naturaleza y cuantía de la operación, que ésta se consigne en escritura pública, ya que de haberse consignado en esta forma dicho convenio de compraventa, el comprador habría adquirido desde entonces, plena e indiscutiblemente, la propiedad, y con tal criterio, la posesión positiva estaría llamada a desaparecer, como medio de adquisición no convencional. Amparo civil directo 1082/40. Aburto Felipe y coagraviado. 23 de octubre de 1941. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. Localización: [TA], quinta época; 3a. Sala, tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación*, t. LXX, p. 4868.

10. TÍTULO PUTATIVO. NO ES APTO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN. Cuando un contrato es declarado falso no puede constituir título traslativo de dominio que pueda generar una posesión apta para prescribir, por tratarse de un título putativo, entendiéndose por tal aquél que no existe más que en la mente del poseedor, pero con razón fundada para creer que existe; en la especie, el esposo de la demandada, al adquirir mediante contrato falsificado, no adquirió sino en apariencia e indujo a su mujer a creerse propietaria; mas la ley no exige para la usucapión que haya solamente título putativo, sino requiere la realidad del título aun cuando no esté ausente de vicios. Amparo directo 9321/50. Margarita de la Rosa viuda de Destenave, sucesión de. 20 de marzo de 1952. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Felipe

FERNANDO MARCIN BALSA

Tena Ramírez. La publicación no menciona el nombre del ponente.  
Localización: [TA], Tesis aislada, Informe 1952, quinta época, p. 91.

Estas antiguas tesis de jurisprudencia que ilustran el alcance de la definición de justo título contenido en la actual jurisprudencia obligatoria, que lleva como rubro PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE DE FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO, nos llevan a esta otra reciente tesis de jurisprudencia, cuyo conocimiento es necesario para determinar los alcances de las probanzas calificadas de necesarias para demostrar el justo título base de la acción de usucapión y la posesión ininterrumpida en concepto de propietario durante el tiempo necesario para que se declare judicialmente que ha ocurrido la prescripción adquisitiva:

11. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA. Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

Ciudad de México, en el sentido de que se “presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión”, está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valer-se de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica. Tesis de jurisprudencia, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. III, octubre de 2017, p. 1910.

Una vez determinado el alcance probatorio de un justo título subjetivamente válido, a continuación las siguientes tres tesis relevantes relacionadas con los requisitos probatorios para la procedencia de la acción de usucapión.

FERNANDO MARCIN BALSA

12. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres. Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. VIII, julio de 1998, p. 383.

13. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA. Si bien es cierto que de acuerdo con la naturaleza de cada prueba, hay unas más aptas que otras para demostrar el hecho que se pretende acreditar, también lo es que las partes tienen la oportunidad de escoger y decidir con cuál de ellas pretenden acreditar el hecho concreto a conocer e, incluso, aportar distintos medios probatorios complementarios entre sí para dar mayor certidumbre legal. Entonces, cuando en el juicio de prescripción adquisitiva o positiva son ofrecidos diversos medios de convicción, sin que sean contrarios a la moral o al derecho, deben estudiarse de manera concatenada para determinar si permiten justificar los elementos de la acción. Por tal motivo, a pesar de que la testimonial goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque existe la posibilidad de que la pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en el juzgador la convicción plena de la posesión con las características exigidas. En conclusión, para acreditar la posesión pacífica, pública y continua, aunque la prueba idónea sea la testimonial, pues de ella se desprende la observación de hechos a través del tiempo; sin embargo, también pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

fin. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO. Amparo directo 96/2013. 9 de mayo de 2013. Mayoría de votos. Disidente: José Manuel de Alba de Alba. Ponente: Ezequiel Neri Osorio. Secretario: Mario de la Medina Soto. Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, t. 3, septiembre de 2013, p. 2640. VII.2o.C.52 C (10a.).

14. ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN. PARA ACREDITAR LAS CALIDADES ESPECÍFICAS DE LA POSESIÓN PARA PRESCRIBIR INMUEBLES, AUN ANTE LA DESESTIMACIÓN DE LA PRUEBA TESTIMONIAL, LAS MISMAS SE PUEDEN DEMOSTRAR CON DOCUMENTALES, VALORADAS EN SU CONJUNTO Y DE MANERA ADMINICULADA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). Si bien la prueba testimonial es la idónea para acreditar las calidades específicas de la posesión que invoca quien pretende prescribir un inmueble; lo cierto es que la legislación procesal local no establece limitación probatoria alguna para ello. Por lo que cuando se exhiben pruebas documentales diversas de cuya valoración conjunta y adminiculada pudieran llegar a demostrar de manera indirecta, que quien pretende prescribir ha poseído sin violencia (de manera pacífica), que no ha sido interrumpido en esa posesión (continuidad) y que se ha ostentado como poseedor de manera conocida por todos (publicidad); corresponde al juzgador pronunciarse con plenitud de jurisdicción sobre los alcances valorativos que en su convicción puedan crearle o no dichas pruebas documentales, y no desestimarlas bajo el argumento de que solamente acreditan lo que en los propios documentos se contiene y que, por ser la posesión una situación de hecho, ésta se demuestra con otros elementos de prueba distintos a las documentales, incluso, asumir el criterio de la responsable llevaría al extremo de sostener que la única prueba con la que se pueden acreditar las calidades que se requieren para prescribir un bien inmueble —conforme al artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México— sería la testimonial y ninguna otra; postura legal que resulta contraria al principio de libertad probatoria que establecen los artículos 278 al 289 del Código de Procedimientos Civiles local, conforme al cual las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones y/o excepciones, sin más limitación que estén permitidas por la ley y puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos, al haber sido cuestionados por los litigantes. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO

FERNANDO MARCIN BALSA

EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 349/2019. Karla Vanessa Valencia Morales. 7 de agosto de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. del Refugio González Tamayo. Secretario: Jesús Julio Hinojosa Cerón. Localización: [TA], décima época, T. C. C.; Tesis aislada, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. IV, octubre de 2019, p. 3424. I.8o.C.76 C (10a.).

Una vez mostrado el estado de la discusión jurisprudencial actual en el ordenamiento jurídico mexicano respecto a la legitimación activa y los requisitos probatorios para la procedencia de la acción de usucapación, este parece ser el lugar adecuado para continuar con nuestras breves notas histórico-comparativas con el derecho romano.

De acuerdo con Adame, el poseedor que puede usucapir en derecho romano clásico es solamente el que posee a título de propietario de buena fe, aquel que actúa como propietario creyendo que con su posesión no lesiona el derecho de otro. Dicha creencia de no lesionar a otro no puede conocerse directamente, pero puede presumirse por la demostración de la justa causa para poseer.<sup>17</sup>

Para tocar los requisitos de procedencia y/o probatorios de la usucapación en derecho romano, acá vale la pena traer la siguiente cita de Paulo, contenida en D.41,3,4pr. Paulo, libro 54, comentario al Edicto: “Se sigue tratar de la usucapación. Lo cual ha de ser en este orden, quien puede usucapir, qué cosas se pueden usucapir, y por cuanto tiempo”.

Los requisitos para la procedencia y/o prueba de la *usucapio* en derecho romano fueron enunciados por los intérpretes medievales con la locución: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus, res habilis*; significa cosa susceptible de ser usucapida; *titulus*, justa causa de la posesión en concepto de propietario; *fides*, buena fe; *possessio*, la detentación material de la cosa de manera ininterrumpida bajo el mismo título de manera pacífica, y *tempus*, el tiempo determinado por la ley para que se reconozca la adquisición por usucapación.<sup>18</sup>

*Res habilis*, o cosa susceptible de ser usucapida, para determinar qué cosas son susceptibles de ser adquiridas por usucapación en dere-

---

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 117.

<sup>18</sup> Burdese, A., *Manuale di diritto privato romano*, Torino, UTET, 2003, pp. 319-316.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

cho romano, diremos cuales no pueden ser usucapidas: 1) las cosas fuera del comercio (*res extra commercium*); 2) las cosas incorporeales como el usufructo, derivado de que la usucapión, es un modo de adquirir la propiedad de cosas a través de su posesión, y sólo las cosas susceptibles de ser poseídas son susceptibles de ser adquiridas, aclarando que la admisión de la usucapión de servidumbres prediales se llevó a cabo cuando éstas aún no eran consideradas derechos reales limitados; 3) las cosas muebles robadas (*res furtivae*) que no han vuelto a la posesión de quien fueron hurtadas, sin embargo, los frutos que éstas produzcan a favor de un poseedor de buena fe son adquiridos por éste; 4) las cosas inmuebles cuya posesión se adquirió de manera violenta (*res vi possessae*) que no han regresado a la posesión del propietario; 5) las cosas cuya enajenación está prohibida, como el fundo dotal o el del pupilo, y 6) las cosas donadas al magistrado provincial.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> *Ibidem*, p. 310. Gai. 2,45. Aulo Gellio, Noches Aticas, 17,7,19. *Legis veteris Atiniae verba sunt: "quod subruptum erit, eius rei aeterna auctoritas esto"*. D.41,3,4,19. Paulo, *Comentarios al Edicto, libro LIV*. "La lana de las ovejas hurtadas, si verdaderamente fue esquilada en poder del ladrón, no puede ser usucapida; pero si en poder del comprador de buena fe, al contrario, porque está comprendida en los frutos, y no debe ser usucapida, sino que inmediatamente se hace del comprador. Lo mismo se ha de decir cuanto a los corderos, si hubieran sido consumidos; lo que es verdad". D.41,3,33pr. Juliano, *Digesto, libro XLIV*. "No solamente los compradores de buena fe, sino también todos los que poseen por causa por la que suele tener lugar la usucapión, hacen suyo con el uso el parto de una esclava hurtada; y opino que esto fue introducido por una razón de derecho; porque por la misma causa por la que uno usucapiría a una esclava, si no obstase la ley de las Doce Tablas, o la Atinia, es necesario que sea usucapido el parto, si hubiere sido concebido y dado a la luz en poder de él al tiempo en que ignoraba que su madre era hurtada". D.48,11,8pr. Paulo, *Comentarios al Edicto, libro LIV*. "Lo que contra la ley relativa a las concusiones fue donado al Proconsul o al Pretor, no podrá ser usucapido". D.41,3,4,6. Paulo, *Comentarios al Edicto, libro LIV*. "Mas lo que dice la ley Atinia, que la cosa hurtada no se adquiere por usucapión, si no volviere al poder de aquel a quien le fue sustraída, se entendió de modo que deba volver al poder de su dueño, no ciertamente al de aquel, a quien le fue hurtada. Así, pues, sustraída a un acreedor, y a aquel a quien le fue dada en comodato, debe volver a poder de su dueño". D.41,3,4,12. Paulo, *Comentarios al Edicto, libro LIV*. "Se ha de decir que la cosa volvió a poder del dueño, cuando haya adquirido justamente su posesión, de modo que no se le pueda quitar, sino como de cosa suya; porque si ignorando yo que la cosa me había sido hurtada, la comprare, no se considera que volvió a mi poder". Gai. 2,49. "Cuando se dice que la usucapión de las cosas robadas y poseídas por la fuerza está prohibida por la ley de las XII Tablas, esto quiere decir que solamente el mismo

FERNANDO MARCIN BALSA

*Possessio*, la posesión es el poder de hecho por parte del que pretende usucapir una cosa por tenerla como propia, sin lesionar a otro.<sup>20</sup>

*Tempus*, el tiempo determinado por la ley para que se reconozca la adquisición por usucapión. El recurso del tiempo en la usucapión se calcula con el llamado cómputo civil continuo. La interrupción de la posesión (*usurpatio*) hace que el cálculo deba recomenzar *ex novo*. El heredero puede sumar el tiempo que duró la posesión del *de cuius* (*successio possessionis*) y aquel que dure mientras la herencia sea yacente.<sup>21</sup>

*Bona fides*, un cuarto requisito que, presumiblemente, se afirma en etapa republicana avanzada, es decir, en época preclásica o clásica inicial, es la buena fe del usucapiente, quien debe estar convencido que no lesiona el derecho de otro y que recibió la posesión de quien cree ser el propietario civil o pretorio, o de persona autorizada, o por causa de *derelecto* de persona legitimada. Se discute entre los juristas

---

ladrón o el que posee por la fuerza no las pueda usucapir, por otra razón, a saber, porque posee con mala fe, sino que tampoco ningún otro, aunque sea comprador de buena fe, tiene derecho de usucapirlas”.

<sup>20</sup> D.41,2,5. Paulo, *Comentarios al Edicto, libro LXIII*. “Si te debiese a Estico en virtud de estipulación, y no te lo entregase, y tú tomases posesión de él, cometes hurto. Lo mismo se dice si te vendiese alguna cosa, y no te la entregase, y tomases posesión de ella sin mi voluntad; porque no posees como comprador, sino como ladrón”. D.41,8,8. Papiniano, *Cuestiones, libro XXIII*. “Si el legatario entrara sin vicio en la posesión que no se le había entregado, le compete la usucapión de la cosa legada”. Cfr. Ihering, R., *La posesión*, 2a. ed., trad de Adolfo Posada, Madrid, Reus, 1926, y contrastar con Savigny, F. C., *Tratado de la posesión, según los principios del derecho romano*, Madrid, Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica, 1845.

<sup>21</sup> Burdese, A., *op. cit.*, p. 312. D.41,3,6. Ulpiano, *Comentario al Edicto, libro XI*. “En las usucapiones no computamos el tiempo de momento a momento, sino todo el último día”. D.41,4,2,21. Paulo, *Comentarios al Edicto, libro LIV*. “Si yo hubiere comprado una cosa ajena, y al usucapirla yo, su dueño me pidiere la misma cosa, no se interrumpe mi usucapión con la contestación de la demanda. Pero si yo hubiere preferido pagar la estimación del litigio, dice Juliano que se cambia la causa de la posesión al que hubiere pagado la estimación del litigio; y que los mismo es, si el dueño le hubiese donado la cosa al que la hubiese comprado de quien no era dueño; y esta opinión es verdadera”. D.41,3,20. Javoleno, *Epístolas, libro IV*. “La posesión del testador le favorece al heredero, si la cosa no fue poseída por nadie en el tiempo intermedio”. D.41,3,31,5. Paulo, *Comentarios a Sabino, libro XXXII*. “El tiempo vacío, que transcurrió antes de adida la herencia, o después de adida, le favorece al heredero para la usucapión”. D.41,3,40. Neracio, *Reglas, libro V*. “Se estableció que aun antes de adida la herencia se podía completar la usucapión comenzada por el difunto”.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

clásicos si la buena fe se requiere también, aunque objetivamente no exista lesión al derecho de otro; o sea, lesiona al usucapiente la errónea convicción de lesionar al propietario de la cosa, y la buena fe es un requisito inicial; se dice *mala fides superveniens, non nocet*.<sup>22</sup>

*Titulus*, un último requisito que presumiblemente se afirmó al final de la etapa republicana, y que viene a constituirse como un límite a la *bona fides*, es el llamado justo título o *iusta causa usucapionis*, consistente en circunstancias de las cuales resulte que la posesión del usucapiente tiene base en una función económico social, una causa, considerada válida para justificar la adquisición. Las fuentes romanas, particularmente el *Digesto*, enuncian como justas causas de la usucapición: por pago, por compra, por donación, por dote, por derelicto, por legado, por herencia, por poseer como si fuera propio (*pro suo*), o incluso por decreto del magistrado. De acuerdo con Burdese, es muy difícil de definir y no es claro hasta qué punto los juristas de la época clásica requerían la existencia de un título efectivo y verdadero (*titulus verus*), y en tal sentido, la jurisprudencia clásica alta (Neracio) y clásica tardía de la época de los Severos y de la Cancillería Diocleciana parece orientada a admitir como justo título al llamado título putativo, cuya existencia y/o validez es meramente presunta por el usucapiente.<sup>23</sup> Coincidiendo con

---

<sup>22</sup> Burdese, A., *op. cit.*, pp. 312 y 313. Gai. 2,43. D.41,4,7,6. Juliano, *Digesto, libro XLIV*. “Si el fundo que podía vender por cien áureos lo hubiere entregado tu procurador por treinta áureos con el único objeto de causarte perjuicio, ignorándolo el comprador, no se debe dudar que el comprador lo usucapirá con el transcurso de largo tiempo; porque cuando uno a sabiendas vendió un fundo ajeno al que lo ignora, tampoco se interrumpe la larga posesión. Mas si el comprador hizo colusión con el procurador, y corrompió a este con premio, para comprarlo por menos, no será considerado comprador de buena fe, ni usucapirá por el transcurso de largo tiempo; y si contra el dueño que reclama hubiere comenzado a utilizar la excepción de haber sido vendida la cosa con su voluntad, habrá la réplica útil de dolo”. D.41,7,5pr. Pomponio, *Comentarios a Sabino, libro XXXII*. “Si te hubiere comprado una cosa que poseías habiéndote tenido por abandonada, sabiendo yo que se hallaba en esta condición, es sabido que la usucapiré; y no obsta que no haya estado en tus bienes; porque el mismo derecho hay también si a sabiendas hubiere yo comprado una cosa a ti donada por tu mujer, porque esto lo harías como queriéndolo y concediéndolo su dueño”. D.50,16,109. Modestino, *Pandectas, libro V*. “Comprador de buena fe se dice aquel que ignoró que la cosa era ajena, o juzgó que podía venderla el que la vendió, creyéndolo procurador o tutor”.

<sup>23</sup> Burdese, A., *op. cit.*, pp. 315 y 316. La proclividad de la jurisprudencia clásica alta y tardía a reconocerle eficacia al título putativo se advierte en la calificación de la *usucapio pro suo*, al menos, desde Neracio.

FERNANDO MARCIN BALSA

Shulz, y toda vez que resulta difícil la definición de *titulus o iusta causa usucapionis*, para ilustrar este requisito de la usucapación es preferible mostrarlo de la siguiente manera:<sup>24</sup>

- a) *Usucapio pro mancipatio o pro traditio*. Esta es la usucapación a la que nos hemos referido como originaria o principal; es decir, aquella destinada a purgar un vicio de solemnidad o forma, y no obstante, ni los juristas ni las fuentes romanas nos hablan de una *usucapio pro mancipatio o pro traditio*, sino de *usucapiones pro soluto* (D.41,3,46-49), *pro emptore* (D.41,4), *pro donato* (41,6) y *pro dote* (D.41,9). Éstas son simples abreviaciones de *usucapio pro mancipatio* (o *traditio*) *solutionis causa*, etcétera.<sup>25</sup> Como a continuación se ilustra: A entregó a B, con la simple *traditio*, una *res Mancipi*, porque había prometido dársela mediante una *stipulatio*. En estas circunstancias, B es poseedor de una *res Mancipi* por el pago (*pro soluto*) de una obligación de dar, cuya fuente fue una *stipulatio*. Otro caso de *usucapio solutionis causa* o *pro soluto* se da cuando A debe, por estipulación, una *res Mancipi* y la mancipa sin ser el dueño. En este caso el adquirente de buena fe también puede usucapir la cosa mediante *usucapio pro soluto*. Del mismo modo, tenía lugar la *usucapio pro dote* cuando una cosa era entregada por causa de dote por *mancipatio* o *traditio*. La *usucapio pro donato* si la cosa era entregada por causa de donación, y la *usucapio pro emptore* si la cosa había sido entregada *venditionis causa*.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Shulz, F., *op. cit.*, pp. 342 y 343.

<sup>25</sup> *Idem*.

<sup>26</sup> *Idem*. Shulz explica, respecto de estas usucapiones, que la opinión de los juristas de los siglos segundo y tercero no exige en el título *pro soluto* que la deuda exista, o en el título *pro dote* que el matrimonio tenga lugar ni tampoco que en el título *pro emptore* el contrato de venta se hubiera celebrado realmente, aunque los juristas antiguos bien podrían haber opinado distinto. Sin embargo, esta observación de Shulz parece contradictoria con lo dicho por Celso y citado por Ulpiano D.41,3,27. Ulpiano, *Comentarios a Sabino, libro XXXI*. “Dice Celso en el libro treinta y cuatro que yerran los que juzgan que los que obtuvieron con buena fe la posesión de alguna cosa, la pueden usucapir con el título de propia (*pro suo*); y que nada importa que sea comprada o

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

- b) *Usucapio pro derelicto* (D.41,7). El dueño de un caballo (*res Mancipi*) lo abandona y X adquiere la posesión del caballo abandonado con la intención de hacerse dueño del mismo por *occupatio*, ya que no conoce al dueño. X no adquiere el dominio por ocupación porque la *derelictio* de una *res Mancipi* deja intacta la propiedad del *derelincuens*, pero X puede adquirir la propiedad quirritaria mediante *usucapio* pues la *derelictio* es una *iusta causa usucapionis*.<sup>27</sup>
- c) *Usucapio pro legato* (D.41,8). Un testador lega un caballo (*res Mancipi*) a X mediante un *legatum per vindicationem*. X acepta el legado y toma posesión del caballo. En circunstancias normales, X habría adquirido la propiedad del caballo, pero resulta que el testador no era dueño del caballo. El legado era, por consiguiente, nulo, pero constituye una *iusta causa usucapionis*. Por tanto, X podía usucapir transcurrido el tiempo necesario, con tal de que tuviese buena fe y el caballo no fuera *res furtiva*.<sup>28</sup>
- d) *Usucapio pro herede*. Gai. 2,52. “Por el contrario, puede suceder que el poseedor, sabiendo que la cosa es ajena, pueda usucapir; por ejemplo, si posee una cosa hereditaria de la que no ha tomado posesión el heredero, pues se le concede la usucapición siempre que la cosa sea susceptible de ella. Esta especie de posesión y de usucapición se llama a título de heredero (*pro herede*)” (D.41,5) (Gai. 2,52-58).
- e) *Usucapio pro suo*. D.41,10,4,1. Pomponio, *Comentarios a Sabino, libro XXXII*. “Si un padre ha repartido con sus hijos los bienes que él tenía y, después de morir el padre, ellos los retienen debido a que habían convenido entre sí mantener aquella división, procede a su favor la usucapición como propio (*pro suo*) en aquellos bienes que, siendo ajenos, se hallaban entre los del patrimonio paterno” (D.41,10).

---

donada, si se cree que se le vendió o donó; por que como legada, donada ni dada en dote. Lo mismo se dice respecto la estimación de la cosa litigiosa, si no la hubo, que no se puede usucapir”.

<sup>27</sup> *Idem*. Véase Gai. 2,51. *Fundi ...ex negligencia domini uacet...*

<sup>28</sup> *Ibidem*.

FERNANDO MARCIN BALSA

#### 4. Legitimación pasiva y allanamiento de la parte demandada en el juicio de usucapión

Para entender este tema se deben tomar en cuenta dos cosas: el artículo 1156 del Código Civil Federal, replicado en códigos estatales y de la Ciudad de México, que establece que el que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para adquirir por prescripción, puede promover juicio contra aquel que aparezca como propietario en el Registro Público. Y lo dispuesto sobre la problemática y enigmática llamada prescripción positiva por inmatriculación, contemplada en el artículo 3047 del Código Civil Federal, también replicado en códigos de los estados y la Ciudad de México.

Como bien dice Pallares, la prescripción de inmuebles en México constituye un título suficiente para ejercitar la *reivindicatio*, y nuestras leyes han creado dos acciones que antes no existían fundadas en ella: la primera, prevista en el ya mencionado artículo 1156, y la segunda en el 3047, también del Código Civil Federal. De estas acciones se desprende que en México la prescripción positiva otorga, al que ha prescrito, acción declarativa para obtener una sentencia en la que se establezca, defina claramente su derecho de propiedad y se le conceda un título (material) apto para ser inscrito en el Registro Público. Estas acciones no sólo tienen por objeto la inscripción del título, sino, principalmente, la declaración judicial de que la prescripción ha convertido al poseedor en propietario. Por esta circunstancia las dos acciones son en parte reivindicatorias, porque declaran propietario al demandante; para que lo fueran en su totalidad, sería necesario que tuvieran también por objeto la condena relativa a la entrega de la cosa y pago de frutos, daños y perjuicios, lo cual es imposible, ya que ambas acciones presuponen que quien las ejerce es poseedor del bien a usucapir.<sup>29</sup>

Al respecto, hemos escogido nueve tesis: seis que ilustran la problemática actual sobre la legitimación pasiva en el juicio de usucapión, y tres tesis que ilustran la problemática actual ante el allanamiento de la parte demandada en el juicio de usucapión.

---

<sup>29</sup> Pallares, E., *Tratado de las acciones civiles*, 11a. ed. México, Porrúa, 2005, pp. 117 y 118.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO. El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de “propietario negligente”. Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López. Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro. Localización: Jurisprudencia, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. XX, noviembre de 2004, p. 25. 1a./J. 58/2004.

2. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO. Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la

FERNANDO MARCIN BALSA

Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de “propietario negligente”. Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional. CUARTO TRIBUNAL

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Localización: Jurisprudencia, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, t. III, enero de 1996, p. 178. I.4o.C. J/3 .

3. PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE INMUEBLES. EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL NO VULNERA EL DERECHO DE ACCESO A LA JUSTICIA. El artículo citado, al establecer que la acción de prescripción puede promoverse en contra de quien aparezca como propietario del bien inmueble respectivo en el Registro Público de la Propiedad, sin prever expresamente algún otro supuesto, como el de que pueda demandarse a otro poseedor, no restringe o limita el derecho de acceso a la justicia. Lo anterior, porque considerando que el objeto de esa acción es declarar que la prescripción se ha consumado y se ha adquirido la propiedad sobre un bien por quien lo ha poseído de manera pacífica, continua, pública, a título de propietario y por el tiempo que marca la ley, resulta razonable considerar como sujeto a quien puede disputarse el derecho de propiedad y que podría verse afectado con la acción, al que aparezca como dueño en el Registro Público de la Propiedad, por ser el sujeto cierto al que se le puede atribuir esa calidad; además de que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la tesis de Jurisprudencia 1a./J. 58/2004, (1) admitió que la acción pueda enderezarse también contra algún otro propietario del conocimiento del actor. En ese sentido, no resultaría exigible al legislador que la acción procediera en contra de otro poseedor del bien, en primer lugar, porque ese carácter no le hace apto para disputarle el derecho de propiedad por medio de la acción de prescripción, ya que sólo ostenta un poder de hecho sobre el bien; en segundo lugar, porque si se demanda la prescripción a otro poseedor eso significaría que el actor fue desposeído del bien y eventualmente podría haberse interrumpido el plazo de prescripción si transcurrió más de un año desde la desposesión como lo dispone el artículo 1168, fracción I, del mismo Código. Asimismo, sería innecesario que el precepto en cuestión previera el caso en que no existe anotación registral del inmueble, por ser un supuesto ya regulado en los diversos preceptos 3046 y 3047 del Código Civil, que remiten al trámite de inmatriculación judicial para obtener el título de propiedad respectivo. Amparo directo en revisión 931/2017. Leobardo Díaz Bautista. 4 de octubre de 2017. Mayoría de cuatro votos de los ministros José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Alfredo Gutiérrez

FERNANDO MARCIN BALSA

Ortiz Mena y Norma Lucía Piña Hernández. Disidente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado. Localización: Tesis aislada, *Gaceta al Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. I, enero de 2017, p. 382. 1a. XII/2017 (10a.).

4. INMATRICULACIÓN. NO CONSTITUYE EL DERECHO DE PROPIEDAD, SOLAMENTE OTORGA LA FACULTAD PARA INSCRIBIR LA POSESIÓN DE UN INMUEBLE QUE NO TIENE ASIENTO REGISTRAL (ARTÍCULO 3046 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL). Conforme al artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, que carece de antecedentes registrales. Por lo que, para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación (ya sea por resolución judicial o por resolución administrativa), es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien inmueble de que se trate no se encuentre inscrito, en la inteligencia de que por la inmatriculación únicamente se inscribe la posesión de un bien inmueble que no tiene asiento registral, pero no tiene como efecto constituir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente dar efectos declarativos y publicitarios al acto jurídico. Por tanto, las resoluciones que se dicten con motivo de la inmatriculación de un bien inmueble, no constituyen un título de propiedad ni tienen valor para invocarse en un juicio contencioso en los que se controvierte la propiedad de un bien inmueble, sino que aquélla es preferente para adquirir la propiedad por prescripción positiva o usucapión a la luz de los preceptos legales 3055 y 3056 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales determinan que quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un bien inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para que éste ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del bien inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita. Por lo que el efecto de la inmatriculación es reconocer a las personas que la soliciten, la calidad de poseedores preferentes, con la opción de obtener la propiedad a través de la prescripción positiva (acción de usucapión),

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

surtiendo dicha inscripción como prueba plena de la inscripción del bien inmueble. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 665/2011. Francisco Benítez Soriano. 26 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo. Localización: Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, t. 2, junio de 2013; p. 1266. I.3o.C.103 C (10a.).

5. PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN FUNDADA EN INMATRICULACIÓN. CORRESPONDE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO ORDENAR LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD (ARTÍCULOS 1151, 1152, 3055 Y 3056 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL). Conforme a los preceptos citados con antelación, la prescripción positiva o usucapión debe reunir los requisitos siguientes: a) Debe tenerse en concepto de propietario; b) Debe ser pacífica; c) Continua, y d) Pública. Los bienes inmuebles se prescriben en cinco años, cuando se poseen reuniendo los requisitos anteriores; en cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, o en diez años cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Por tanto, la prescripción positiva o usucapión constituye un derecho que el propietario de un bien inmueble puede adquirir, siempre y cuando haya obtenido mediante resolución judicial o administrativa la inscripción de la posesión de un bien inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, siempre y cuando se reúnan los requisitos para la prescripción. Si la posesión es de buena fe, podrá acudir el interesado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para que éste ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del bien inmueble, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 665/2011. Francisco Benítez Soriano. 26 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo. Localización: Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, t. 2, junio de 2013, p. 1288. I.3o.C.104 C (10a.).

6. INMATRICULACIÓN DE BIENES. EL REQUISITO DE PRESENTAR LA INFORMACIÓN DE TRES TESTIGOS PARA ACREDITAR LA POSESIÓN A TÍTULO DE DUEÑO NO ES VIOLATORIO DEL DEBIDO PROCESO NI DEL DERECHO A LA JUSTICIA. La inter-

FERNANDO MARCIN BALSA

pretación sistemática y funcional de los artículos 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, en relación con los artículos 3046, 3047 y 3050 del Código Civil, ambos del Distrito Federal, conduce a determinar que no resulta violatorio del debido proceso ni del derecho a la justicia, el hecho de que en el primero de tales preceptos se exija como prueba de la posesión de un inmueble a título de dueño, a efectos de lograr su inmatriculación por resolución judicial, la información de cierto número de testigos, que consiste en tres, preferentemente colindantes o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. Lo anterior, ya que en atención a la naturaleza y finalidad de la inmatriculación de dar inicio a la vida registral de un inmueble a favor de una persona, se encuentra razonable que el procedimiento para obtenerla esté sujeto a mayores requisitos que los exigidos para la acción de prescripción adquisitiva, con el fin de lograr certeza suficiente sobre el dominio del bien ejercido por el solicitante, así como reducir las posibilidades de afectación a derechos de terceros, es decir, otros posibles propietarios del bien a inmatricular, tomando en cuenta que la particularidad de este trámite es que el inmueble no cuenta con antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, a diferencia de la prescripción adquisitiva, en la que se requiere del antecedente registral para enderezar la demanda contra quien aparezca en éste como titular del bien; y porque el testimonio de testigos tradicionalmente se ha considerado como el medio más idóneo para acreditar un hecho continuado, como es la posesión de un bien a título de dueño. Amparo directo en revisión 2882/2015. Amparo Espinosa Rugarcía. 16 de marzo de 2016. Mayoría de tres votos de los ministros José Ramón Cossío Díaz, Norma Lucía Piña Hernández y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidentes: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea y Jorge Mario Pardo Rebolledo, quienes formularon voto de minoría. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mónica Cacho Maldonado. Localización: Tesis aislada, *Gaceta al Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. I, enero de 2017, p. 382. 1a. XII/2017 (10a.).

7. PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES APTO PARA DEMOSTRAR LOS “ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN” (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA). La prescripción positiva es una institución del derecho civil de orden público, que dota de seguridad jurídica a los poseedores de un bien que acrediten los “atributos de la posesión”,

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

en términos de los artículos 1153 y 1154 del Código Civil del Estado de Chihuahua, esto es, de manera pública, pacífica, continua de buena fe y en un lapso suficiente; de modo que, si al contestar la demanda el enjuiciado se allana a las pretensiones del actor, ese reconocimiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no es apto para demostrar los atributos de la posesión, pues las cualidades de ésta no son hechos propios del demandado, por lo que no se releva al actor de probar los hechos intrínsecos y fundatorios de su pretensión; de ahí que le corresponda probar los demás elementos constitutivos de su acción, para no afectar derechos de terceros. TESIS DE JURISPRUDENCIA. PLENO DEL DECIMOSÉPTIMO CIRCUITO. Localización: Jurisprudencia, *Semanario Judicial de la Federación*, décima época, PC.XVII. J/17 C (10a.); publicación: viernes 30 de noviembre de 2018, 10:41 h.

8. USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO DE LOS ENJUICIADOS A LA DEMANDA, ES INSUFICIENTE PARA EVIDENCIAR LOS ATRIBUTOS O CUALIDADES DE LA POSESIÓN REQUERIDOS PARA LA PROCEDENCIA DE ESA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en la ley; no obstante, la posesión requerida para efectos de la procedencia de dicha acción, en términos de los artículos 910 y 911 del Código Civil del Estado de México abrogado, requiere de cualidades específicas y concretas, como es que se tenga en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe. Si se trata de bienes inmuebles, la posesión en concepto de propietario debe de ser por un lapso de cinco años. En esa virtud, el allanamiento de los enjuiciados a la demanda de usucapión, es insuficiente para evidenciar los atributos o cualidades de la posesión requeridos en esa acción pues, en su caso, con éste se robustece la causa generadora de la posesión a título de dueño, pero no resulta apta para demostrar las cualidades de la posesión, puesto que el allanamiento se traduce en una confesión, la que para ser apta y trascender procesalmente debe ser de hechos propios, en términos del artículo 1.271, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles local, no así sobre cuestiones ajenas, como es lo relativo a que se tenga una posesión pacífica, continua, pública y de buena fe; por ende, pese a existir el allanamiento, debe abrirse el juicio a prueba, a fin de que la actora esté en condiciones de demostrar las cualidades de la posesión ya referidas, en caso contrario, la acción resultará im-

FERNANDO MARCIN BALSA

precedente. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 890/2018. Agueda Hernández Rebollar. 11 de abril de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Sánchez Calderón. Secretario: Antonio Salazar López. Localización: Tesis aislada, *Gaceta al Semanario Judicial de la Federación*, décima época, t. III, septiembre de 2019, p. 2267. II.4o.C.30 C (10a.).

9. USUCAPIÓN EN LA VÍA SUMARIA. EL ALLANAMIENTO DE LA DEMANDADA SÓLO GENERA QUE SE PRONUNCIE SENTENCIA, MAS NO QUE LA ACTORA QUEDE RELEVADA DE ACREDITAR LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 2.325.10 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México establece que si el demandado se allana o confiesa expresamente los hechos de la demanda, el Juez de oficio turnará el expediente para dictar sentencia; no obstante, el allanamiento y la disposición de que no se abra el juicio a prueba no genera, necesariamente, que la actora quede relevada de acreditar los hechos constitutivos de su acción, sino sólo que una vez allanada la demandada, se pronuncie la sentencia sin que medie periodo probatorio en el juicio, porque los efectos del allanamiento únicamente se traducen en la renuncia del demandado a ofrecer pruebas y a desvirtuar las ofrecidas por su contraria, y también tiene el efecto de renunciar a oponer excepciones y defensas, y a estar a las resultas de la ponderación judicial de las pruebas ofrecidas por el actor conjuntamente con su demanda. En esos términos, aun allanado el demandado, prevalece la carga de demostrar los elementos de la acción de quien pretende usucapir en la vía sumaria. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 716/2018. Geraldine Jennifer Ruiz Rojas. 7 de marzo de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Noé Adonai Martínez Berman. Secretaria: Rocío Castillo García. Localización: Tesis aislada, *Semanario Judicial de la Federación*, décima época, II.2o.C.25 C (10a.); publicación: viernes 13 de diciembre de 2019, 10:25 h.

## 5. Conclusiones

Después de leer las tesis de jurisprudencia recopiladas y nuestras notas de derecho romano, destaca que aspectos tan sustanciales de la prescripción adquisitiva o usucapición, como su definición o concepto,

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

las diferentes especies, función y efectos, sean, hoy en día, objeto de controversias de interpretación.

De acuerdo con Planiol y Ripert, quienes, coincidiendo con los redactores del *Code Civil*, afirman que la usucapión es *de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social*, ya que de otra forma la prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera. ¿Cómo he llegado a ser propietario? Porque adquirí la cosa por compra, por donación o por sucesión; pero sólo he podido adquirir la propiedad si el poseedor anterior la tenía con este título. Entonces, el mismo problema se plantea para los poseedores sucesivos de la cosa, y si uno en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco. La prescripción adquisitiva suprime esta dificultad, que sería insoluble sin la usucapión. Por tanto, la usucapión juega un papel social importante, ya que sin ella cualquier patrimonio estaría expuesto a reivindicaciones imprevistas, aunque es verdad que a veces la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe y encubriría una expoliación. Pero este hecho es raro, y sería más raro que el propietario permitiera ser despojado por efecto de la usucapión sin ser negligente. ¿Por qué ha permanecido tanto tiempo sin efectuar actos posesorios sobre su cosa sin reclamarla? Se le deja un plazo suficiente para conocer la usucapión que se produce en su contra para reclamar.<sup>30</sup>

El segundo apartado de este artículo muestra aspectos muy interesantes respecto del objeto y naturaleza de la usucapión y su carácter de orden público. Mostrando una tendencia de interpretación restringida en la actualidad que deja fuera la consideración favorable de la usucapión.

El tercer apartado nos muestra los requisitos de procedencia y/o probatorios de la usucapión; se puede apreciar una continuidad en la problemática respecto de la idea de un título viciado, susceptible o no de ser purgado dicho vicio o vicios, y la idea de un título subjetivamente válido o putativo, sustentado en un error excusable, susceptible de ser base de una acción de usucapión que prospere.

El cuarto apartado muestra, al menos, tres problemas de actualidad importantes: i) considera la figura del “verdadero propietario” en el con-

---

<sup>30</sup> *Ibidem*, p. 465.

FERNANDO MARCIN BALSA

texto de la usucapión de inmuebles inscritos en el registro público; *ii*) la falta de determinación de la parte demanda en la llamada prescripción por inmatriculación, y *iii*) el papel del juzgador al momento de determinar si ha ocurrido o no la usucapión, fundamentalmente la actitud del juzgador ante hechos no controvertidos por las partes, derivado del allanamiento de la parte demandada.

Por qué no pensar en perfeccionar las acciones contempladas en nuestra legislación desde una perspectiva que divida géneros y especies de usucapiones, considerando, por ejemplo, para el caso de la que se ejerce en contra de quien aparece inscrito en el Registro Público, una nueva *usucapio pro forma* y una revitalización de la *usucapio pro soluto*. Y por otro lado, para el caso de la llamada prescripción adquisitiva por inmatriculación, una *usucapio pro suo longi temporis* de buena fe y *longissimi temporis* de mala fe; con el Registro Público y el Ministerio Público participando como coadyuvantes en el juicio de usucapión correspondiente.

## 6. Bibliohemerografía

- ALVARADO CHACÓN, Joaquín Rafael, “La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana. Primera parte”, *Revista Anuario del Instituto de Derecho Comparado de la Universidad de Carabobo*, Venezuela, núm. 23, 2003.
- ADAME GODDARD, Jorge, *Curso de derecho romano clásico I (Introducción, historia, acciones, bienes y familia)*, México, 2009.
- ARREDONDO ELÍAS, J. M., *Prescripción adquisitiva de mala fe. El caso del Código Civil de Guanajuato*, México, Instituto de la Judicatura Federal, 2015.
- ARRIAGA ESCOBEDO, H. R. y ARRIAGA ESCOBEDO, R. M., *Usucapión y jurisprudencia. Su aplicación en el juicio ordinario civil*, 3a. ed., México, Porrúa, 2009.
- BONFANTE, P., *Scritti giuridici varii II. Proprietà e Servitù*, Torino, Unione Tipografico-Editrice Tori-nese, 1918.
- BURDESE, A., *Manuale di diritto privato romano*, Torino, UTET, 2003.

SELECCIÓN Y BREVE COMENTARIO A ALGUNA JURISPRUDENCIA RELEVANTE EN LA PRÁCTICA FORENSE...

- D'ORS, A., *Derecho privado romano*, 9a. ed. revisada, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra, 1997.
- GARCÍA DEL CORRAL, Ildelfonso, *Cuerpo del derecho civil romano*, Barcelona, Jaime Molinas Editor, 1889.
- IHERING, R., *La posesión*, 2a. ed., trad de Adolfo Posada, Madrid, Reus, 1926.
- PALLARES, E., *Tratado de las acciones civiles*, 11a. ed. México, Porrúa, 2005.
- PLANIOL, M. y RIPERT, G., *Derecho civil*, trad. de Leonel Pérez Nieto (3a. ed., *Traité élémentaire de droit civil*, París, LGDJ, 1946), México, Harla, 1997.
- RODRIGUEZ DE FONSECA, Bartolomé, *El Digesto del emperador Justiniano*, Madrid, Imprenta de Ramón Vicente, 1874.
- SAVIGNY, F. C., *Sistema de derecho romano actual*, trad. del alemán de M. CH. Guenoux y vertido al castellano por Jacinto Mesía y Manuel Poley, F., Madrid, Góngora y Compañía Editores, 1879, t. III.
- SAVIGNY, F. C., *Tratado de la posesión, según los principios del derecho romano*, Madrid, Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica, 1845.
- SHULZ, F., *Derecho romano clásico*, trad. de José Santa Cruz Teigeiro, España, BOSCH Casa Editorial, 1960.
- VV. AA., *Textos de derecho romano (XII Tablas, Instituciones de Gayo)*, España, Aranzandi, 2002.

*Revista de Derecho Privado*, Cuarta Época,  
año VII, núm. 17, enero-junio de 2020