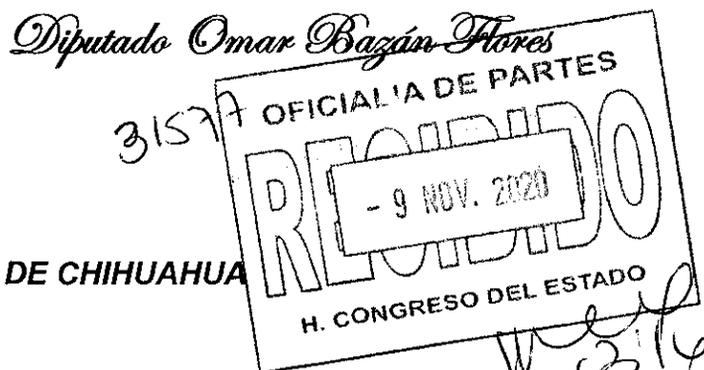




H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.-**



El suscrito **Omar Bazán Flores**, Diputado de la LXVI Legislatura del Honorable Congreso del Estado, integrante al grupo parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, en uso de las facultades que me confiere el numeral 68 fracción I de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, así como los ordinales 169, 170, 171, 175 y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, acudo ante esta Honorable Representación, a presentar **Iniciativa con carácter de Decreto a fin de reformar los artículos 1154 fracciones I y III, 1156 y 1157 del Código Civil del Estado de Chihuahua**, lo anterior de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propiedad privada tiene su fundamento y causa en a propiedad originaria del territorio del país, que corresponde a la nación, que en un primer acto la transmitió a los particulares, históricamente a través de la denuncia de terrenos nacionales principalmente, lo que le fue individualizando. Es por ellos que la nación conserva el derecho de expropiarla e imponerle las modalidades que dicte el interés colectivo que marca su restricción, dándole a la propiedad privada una connotación social característica de un estado democrático, en contraposición del concepto rígido que provenía del derecho romano como "poder jurídico absoluto que se ejerce sobre una cosa".



Diputado Omar Bazán Flores

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

El artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus tres primeros párrafos sienta pues estas bases sociales del derecho de propiedad privada:

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

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

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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

...

Por otra parte el artículo 14 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos protege el derecho de propiedad en su párrafo segundo, estableciendo la garantía de audiencia a fin de proscribir actos de privación de la propiedad sin su debido respeto, además de extenderlo a que la audiencia debe seguirse en respeto a las formalidades esenciales del procedimiento

Artículo 14. ...

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

...

Su esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, que impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige.

En ese sentido y atendiendo al contenido del derecho de propiedad previsto en el artículo 800 del Código Civil del Estado de Chihuahua, el titular del mismo puede ejercer un poder sobre la cosa con las limitaciones que se fijan en las leyes, que no puede ser otro que el que marque el interés colectivo:

ARTÍCULO 800. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

El interés público, interés general o interés nacional es la denominación de un concepto esencial de las ciencias políticas, con muy distintas expresiones (res publica, commonwealth, "procomún"), pero se identifica con el bien común de la sociedad en conjunto, entendida como un cuerpo social, y no tanto con el interés del Estado en sí mismo (razón de Estado), que no puede tener otro fin que la protección a su esencia misma.

Si conforme a la Constitución, que es la Ley Suprema y que debe ser inviolable, se nos garantiza los derechos de propiedad, del cual es inherente la posesión jurídica, pues el propietario no tiene la obligación de ejercer la posesión material sobre la cosa para conservar su propiedad, ya que es un derecho que no se pierde por su no ejercicio material, debido a que el mismo es jurídico y constante, por eso el acreedor en el derecho real de propiedad ejerce un poder jurídico sobre la cosa, oponible a terceros erga omnes, situación que en consecuencia también implica la protección de su posesión jurídica, por lo que en ese sentido nadie podrá privarnos



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

de ellos sino es mediante juicio, en el que se nos dé la oportunidad de defensa y en el que se respeten las formalidades esenciales del procedimiento.

Surge la cuestión entonces de justificar la razón por la cual alguien a través de una posesión obtenida de forma ilícita y sin ningún vínculo racional con el legítimo propietario pueda adquirir un bien a través de la prescripción positiva, validando incluso situaciones de facto fuera de juicio mediante las denominadas informaciones testimoniales ad perpetuam rendidas en jurisdicción voluntaria.

Mientras en una relación contractual un acreedor necesita demostrar su causa de pedir que le vincule al deudor a fin de poder exigir el cumplimiento de una obligación, en el Código Civil del Estado y en general en muchos ordenamientos civiles del país se permite que una persona ajena a una relación contractual traslativa de dominio y de forma ilícita obtenga a través de su posesión la propiedad de una cosa que no le es debida.

El Artículo 14 Constitucional, tal como está redactado, no puede referirse más que a la posesión lícita, es decir, justa o permitida por la razón y las buenas costumbres, ya que, al catalogarse los bienes jurídicos garantizados en dicho precepto legal, se concede a la posesión igual categoría o valor que a la vida, la libertad y la propiedad, por lo que si el límite a la propiedad privada lo dicta el interés colectivo, éste no puede validar acciones al margen del orden jurídico para darles un cauce legal de apropiación por el transcurso del tiempo, por lo que es ineludible concluir que la posesión que se origina mediante la comisión de un delito es una simple detentación que no está protegida por la constitución.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Uno de los elementos esenciales para que la posesión sea apta para prescribir es que sea en concepto de propietario, lo que indica que la posesión sea originaria, es decir que se haya adquirido por nexos o vínculo con la nación, que solo puede tenerse si fue transferida por quien legalmente podría haber dispuesto de la misma a través de un acto traslativo de dominio y en ejercicio de la facultad jurídica de disponer de la misma, por lo que adoptado este elemento por la legislación común, no puede tener espacio la mala fe con ese ánimo o concepto de propietario para la adquisición de bienes en virtud de la posesión, toda vez que el despojador y el ladrón al momento de violar la Ley Penal dada su actuación delictuosa y de mala fe, no puede jamás colmar el extremo del ánimo de propietario, siempre seguirá siendo, respecto de la cosa objeto del delito, despojador y ladrón. No es concebible de ninguna manera que el usurpador y el ladrón siendo de mala fe y con conciencia, tengan a la vez ánimo de propietario sobre la cosa que obra en su poder por medio de hechos delictuosos.

Si la posesión necesaria para la prescripción debe ser en concepto de propietario, falsamente puede colegirse que el despojador y el ladrón tengan la posibilidad jurídica para convertirse en dueños legítimos de la cosa que adquirieron por medio de un delito, toda vez que su intención delictuosa que los animó en el momento del apoderamiento del bien ajeno no puede ni podrá cambiarse nunca, sencillamente porque ya pasó el hecho generador de la posesión, ese fue, por lo que realmente no encontramos frente a una simple detentación no protegida por la constitución, incluso aunque se haya arrepentido o haya purgado su pena; es falso que el ladrón pueda llegar a ser dueño de la cosa que se robó, porque el dueño es el ofendido, es la víctima, el usurpador o despojador y el ladrón al no contar con hecho generado de su posesión en concepto de propietario, no podrá colmar los demás



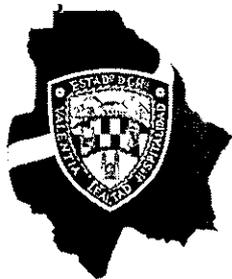
H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

requisitos que la ley común exige para poder escribir, porque su actuación es furtiva, oculta la cosa o los hechos para evitar ser descubierto y castigado, por ello es que, en el derecho civil confundieron los términos de posesión y de tenencia material a detentación.

Es aceptado que la prescripción adquisitiva ha sido instituida en nuestro Derecho en beneficio y en consideración del interés colectivo para sancionar ciertos estados de hecho consolidados por el abandono de los derechos por demasiado tiempo, así como para no menoscabar la riqueza nacional por el descuido con que algunos miran sus bienes, como también y muy principalmente para asegurar en último análisis el derecho de propiedad del legítimo dueño a fin de regularizar un estado de cosas fáctico evitando el desorden en la tenencia y propiedad inmobiliaria, y de ahí debemos entender que la codificación civil similar en todas las entidades de la república provienen de disposiciones antiguas formadas en el siglo XIX que en muchos aspectos resultan anacrónicas.

Con la Constitución 1824 México inicia su legislación común en un sistema federal, que no otorgaba la facultad de legislar en materia civil al Congreso de la Unión, por lo que se entendía que esta facultad estaba reservada a los entidades federativas, surgiendo el primer código civil en México en el Estado de Oaxaca, que se promulga en 1829, influenciados en el Código Napoleón y éste a su vez en el derecho romano. En la etapa centralista en 1836 se transformó el régimen político del país, retirando la facultad de legislar a los estados y transformándolos en departamentos. De aquí se sigue que, aunque expresamente no tuviera el Congreso General la facultad de legislar sobre la materia, este era el único que podía hacerlo y no hubo realmente un desarrollo de la materia común. Los mayores esfuerzos codificadores fueron



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

llevados a cabo por particulares. Estos tomaban como fuentes el derecho hispano. Entre ellos se encuentran la Redacción del Código Civil de México de Vicente González Castro y las Pandectas Hispano-Mejicanas de Juan Rodríguez de San Miguel. Como intentos por parte del gobierno solo se encuentran los de Mariano Riva Palacio, que en 1845 organizó un concurso para que se premiara al mejor proyecto de código civil y, en ese mismo año, encargó a una comisión la tarea de realizar un proyecto de código civil.

En 1846 dejan de regir las Bases Orgánicas y se da el regreso de la Constitución de 1824, con eso el regreso del sistema federalista y de la facultad de los estados de legislar en materia civil. Oaxaca de nuevo toma la iniciativa y crea un nuevo código civil que entra en vigor en 1853. Sin embargo, con el inicio de la dictadura de Santa Anna, este código fue derogado. Durante la etapa de la dictadura de Santa Anna no se realizó ningún esfuerzo codificador sobre la materia.

Con la caída de Santa Anna y la promulgación de la Constitución de 1857 se da el regreso al sistema federal. Esta constitución, al igual que la de 1824, consagraba la posibilidad de que fueran los estados aquellos que pudieran legislar sobre la materia civil. Se encargó a Justo Sierra la realización de un proyecto de código civil, teniendo como principales influencias el Código Napoleón y el proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena, aunque es obvio que la influencia nacional provenía de Oaxaca de donde era oriundo y abogado el presidente de la República, Benito Juárez García, el cual solo fue adoptado por Veracruz en diciembre de 1861, de ahí el desarrollo que dicha entidad federativa tiene en esta materia.

Con el triunfo liberal y la estabilidad del gobierno en 1870 se consolida el movimiento codificador y se da la estabilidad necesaria para poder llevar a cabo la creación de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

un código civil. La materia civil continuó siendo una materia reservada a los estados, por lo que Veracruz y Zacatecas, en 1868, y el Estado de México, en 1870, promulgan sus códigos civiles.

En 1870 el Código civil para el Distrito Federal y el Territorio de la Baja California. Una vez expedido, este código fue adoptado por casi todos los estados, muchos de estos sin hacer modificaciones.

Lo que comenzó siendo una comisión para reformar al Código de 1870, impulsada por el presidente Manuel González, terminó siendo la expedición de un nuevo código el 31 de marzo de 1884.

La Constitución de 1917 hizo necesaria la modificación del Código civil de 1884. En el periodo presidencial de Plutarco Elías Calles, fue debido a los nuevos principios de la Constitución de 1917 que se hizo necesaria la revisión del Código de 1884. De esta forma se encarga este trabajo a una nueva comisión que presenta el proyecto en 1928 y en ese mismo año se promulga el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. No obstante, su entrada en vigor no se da sino hasta 1932 debido a la oposición de grupos conservadores y a la falta de la terminación de un Código de Procedimientos Civiles.

Este código tiene como influencias al Código de 1884 y a los códigos suizo, español, alemán, francés, ruso, chileno, argentino, brasileño, guatemalteco y uruguayo. Este código ha servido como fuente para muchos de los códigos de los demás estados que conforman la nación mexicana, aunque estos en pleno uso de su autonomía



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

para legislar sobre esta materia, han realizado diversas modificaciones a las disposiciones de este.

Con el cambio de régimen político de los territorios federales de Baja California Sur y de Quintana Roo en 1974, el Código de 1928 pasa a ser Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Nuestra codificación civil estatal actual fue publicada el 23 de marzo de 1974 y proviene pues de la adopción de esta evolución histórica nacional que he reseñado brevemente con dos vertientes de anacronismo evidente, una debido a la adopción de disposiciones que aplicable al territorio y vida nacional, no resultaban viables en lo local, pero así fueron introducidas sin reparar en su aplicación estatal, como ejemplo el artículo 832 del Código Civil del Estado de Chihuahua que se refiere al buceo de perlas, actividad que desde luego no se actualiza en nuestro territorio:

ARTÍCULO 832. La pesca y el buceo de perlas en las aguas del dominio del poder público, que sean de uso común, se regirán por lo que dispongan las leyes y reglamentos respectivos.

La otra vertiente de anacronismo, se da simplemente por la variación de las condiciones sociales, políticas y económicas desde 1974 a la fecha que ya es casi medio siglo, pero debemos de invocar que el Código Civil de 1974, básicamente es el Federal de 1929 y éste a su vez modificó los anteriores, entonces tenemos un codificación civil influenciada con el Código Civil de 1884.

Es por ello que se explican normas civiles con lenguaje barroco, como el artículo 732, que habla de ajuar y caldos:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

ARTÍCULO 732. Cuando se use de las palabras muebles o bienes muebles de una casa, se comprenderán los que formen el ajuar y utensilios de ésta y que sirven exclusiva y propiamente para el uso y trato ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas que la integren. En consecuencia, no se comprenderán, el dinero, los documentos y papeles, las colecciones científicas y artísticas, los libros y sus estantes, las medallas, las armas, los instrumentos de arte y oficios, las joyas, ninguna clase de ropa de uso, los granos, caldos, mercancías y demás cosas similares.

Es por esta misma razón que se explican los artículos 1156 y 1157 del Código Civil del Estado que admiten y presupone que el hecho generador de la posesión se haya consumado mediante hechos delictuosos y no a través de un justo título:

ARTÍCULO 1156. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de quince años para los inmuebles y de diez años para los muebles contados desde que cese la violencia.

ARTÍCULO 1157. La posesión adquirida por medio de una infracción antisocial se tendrá en cuenta para la prescripción a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena señalada en el Código Penal o prescrito la acción penal, considerándose la posesión para su cómputo como adquirida por medio de violencia.

Estas disposiciones vienen a ser contrarias al régimen constitucional de la propiedad privada que no permite se despoje a nadie de sus bienes, ni que alguien se enriquezca en detrimento de otro, sin darle al menos la oportunidad de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

defenderse, por lo que, como excepción que es, debe ser tratada en estricto derecho, exigiéndose la buena fe comprobada con justa causa como requisito esencial a diferencia de la buena fe presunta en las relaciones jurídicas contractuales; en otras palabras: si se tiene el propósito de aprovecharse lícitamente de una cosa no puede existir la mala fe, luego, la buena fe implícita en lo lícito debe ser indispensable para la prescripción positiva, que el elemento de la buena fe sea elemento de existencia para usucapir y no como los ordenamientos civiles lo refieren como condición que sólo influye respecto al tiempo.

Cierto es que los códigos del Distrito y Territorios Federales y de los Estados, padecen el mismo error de facultar al usurpador y al ladrón para convertirse en dueños de la casa objeto del delito, pero ello no puede explicarse más que como un rezago del derecho español que nos rigió desde la conquista por toda la época colonial hasta la independencia; a partir de entonces, el derecho mexicano siguió las bases de la Constitución Norteamericana de donde tomó las garantías de audiencia y de legalidad que aseguran los bienes jurídicos mencionados en el citado artículo 14; no obstante ello, nuestros legisladores del derecho civil continuaron en las doctrinas tomadas del derecho español, que en lo que toca a la prescripción positiva son opuestas a los derechos garantizados por nuestra Constitución, Malamente esos ordenamientos civiles toman en cuenta la posesión adquirida por medio de la violencia y del delito para la prescripción positiva, cuando la Constitución Federal sólo protege la posesión lícita, buena en una palabra, y no podría ser buena aquella posesión que ha sido usurpada por medios violentos e ilícitos como son los hechos delictuosos.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Esto ha provocado actualmente un anacronismo social, pues el despojo de bienes a través de la violencia y de hechos delictivos es una situación de hecho y actual como consecuencia natural de la violencia que el crimen organizado y la actividad del narco tráfico genera, no solo en comunidades rurales y alejadas del centros urbanos, sino en las mismas ciudades, familias completas desarraigadas de su lugar de origen bajo la amenaza de ser asesinados, o simplemente el despojo de bienes bajo la fuerza de las armas y la toma de vidas humanas.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación advirtiendo está colisión normativa empezó a apartarse de los criterios que no exigían la exhibición de un justo título para usucapir, interrumpiendo el criterio sostenido en la tesis 1a./J. 9/2008, de rubro: "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).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315 y en su lugar sosteniendo lo siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la



Diputado Omar Bazán Flores

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce. Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Época: Décima Época Registro: 2008083 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.) Página: 200

En la sentencia la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que entre otras cosas Lo que la contradicción de tesis no sólo versaba sobre la aplicabilidad o no de la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, sino que también tiene por objeto determinar si la causa generadora de la posesión sólo puede probarse mediante la exhibición de un documento privado que sea de fecha cierta, esto es, que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se haya presentado ante algún funcionario público por razón de su oficio o se haya acreditado que alguno de los firmantes murió, o si se puede acreditar mediante otros medios de prueba, a fin de determinar, si la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, que establece que para la procedencia de la acción de prescripción positiva es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, es aplicable o no, en aquellos Estados en que la legislación local no exige dicho requisito y, por tanto, determinar si la causa generadora de la posesión sólo puede probarse mediante la exhibición de un documento privado que sea de fecha cierta, o también con otros medios de prueba.

La jurisprudencia 1a./J. 9/2008, señala lo siguiente: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

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 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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término."

Dicha jurisprudencia derivó de la contradicción de tesis 27/2007, que partió de las premisas que se sintetizan a continuación:

- 1. Su objeto fue determinar, si conforme a la legislación del Estado de Nuevo León, el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta.*
- 2. Siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y, por esa razón, constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.*
- 3. El requisito de fecha cierta, no deriva de la Ley sino de la jurisprudencia.*
- 4. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado en reiteradas ocasiones que la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes:*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

- a. *A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad;*
 - b. *Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente;*
 - c. *A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes.*
5. *El contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos.*
6. *Si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio en relación con terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica, con el objeto de evitar actos fraudulentos o dolosos.*

La tesis en cuestión surge a partir de los requisitos que establece el Código Civil para el Estado de Nuevo León, para la procedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión.

*"Artículo 1148. La posesión necesaria para prescribir debe ser:
(Reformada, P.O. 13 de octubre de 2000)
"I. En concepto de propietario y con justo título;
"II. Pacífica;
"III. Continua;*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

"IV. Pública."

"Artículo 1149. Los bienes inmuebles se prescriben:

"I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

"II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

"III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. ..."

"Artículo 1153. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."

"Artículo 1154. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

El cinco de febrero de dos mil catorce se reformaron los artículos 1148 y 1149 arriba transcritos, para quedar redactados de la forma siguiente:

"Artículo 1148. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;

"III. Continua;

"IV. Pública."

"Artículo 1149. Los bienes inmuebles se prescriben:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"I. En cinco años, cuando se poseen con justo título, en concepto de propietario, buena fe, pacífica, continua y públicamente;

"II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífico, continua y pública, debiendo demostrar la causa generadora de la posesión. ..."

De manera que el legislador de Nuevo León eliminó de los requisitos generales de procedencia de la prescripción positiva, enumerados en el artículo 1148, el "justo título", para, sin embargo, incorporarlo como requisito en el artículo 1149, fracción I, que se refiere a los requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva cuando el poseedor es de buena fe.

En consecuencia, el legislador no eliminó la posesión en concepto de propietario "y con justo título" de los requisitos para la procedencia de la usucapión o prescripción adquisitiva, sino que hizo una modificación al código civil con la finalidad de precisar que el "justo título", sólo es aplicable al poseedor de buena fe.

La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.

Por su parte, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. Es el derecho real que otorga la mayor potestad



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

jurídica en relación con un bien. Los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

Ahora bien, se ha considerado que el abandono de un bien, por parte del propietario, por un periodo prolongado de tiempo, en nada beneficia a la colectividad. Por ello, el derecho ha optado por reconocer en esos casos el carácter de propietario a aquellas personas que sí ejerzan los derechos inherentes al derecho de propiedad sobre los bienes que han sido abandonados por sus dueños, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos, que serán explicados.

Así, se han reconocido dos tipos de fundamentos para la prescripción adquisitiva:

- 1. de carácter subjetivo, que justifica la pérdida de la propiedad respecto de un bien debido al abandono, actitud omisiva o desinterés de su titular, manifestado a través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño, por la no realización de actos para recuperar su posesión;*
- 2. de carácter objetivo, en protección del interés público, que se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes dejen de ser utilizados.*

Ahora bien, para que la usucapión proceda, es indispensable que la posesión tenga ciertas cualidades, o en otras palabras, que cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Que sea "en concepto de dueño o propietario";*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

- b. Pública;
- c. Pacífica; y,
- d. Continua.

La posesión en concepto de propietario equivale a la "posesión originaria". Se traduce en un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario. Es decir, el poseedor en concepto de dueño se conduce como el propietario de la cosa; y en ello difiere de la "posesión derivada". Cabe precisar que el derecho de propiedad comprende el ius abutendi o derecho de disposición, el ius fruendi o derecho de apropiarse de los frutos del bien, y el ius utendi o derecho de usar el bien. El derecho de propiedad puede desmembrarse, de tal manera, que el ius abutendi, el ius fruendi y el ius utendi queden en diversas personas. Por tanto, el propietario puede optar por conservar la nuda propiedad del bien, y otorgar a un tercero el ius fruendi y el ius utendi, ya sea mediante un usufructo o alguna otra figura jurídica, o solamente el ius utendi mediante un contrato de arrendamiento, comodato, o depósito, entre otros. Cuando ello sucede, quien recibe el uso o disfrute del bien se convierte en un "poseedor derivado".

Esto es, por regla general, quien tiene el derecho de propiedad sobre un bien, ejerce sobre el mismo también el derecho de posesión. Sin embargo, puede optar por concederle temporalmente el derecho de posesión a un tercero, quien no puede ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la posesión se ejerce, precisamente, en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta o derivada.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

En consecuencia, el poseedor derivado no puede reclamar una prescripción adquisitiva del dueño que le concedió temporalmente la posesión derivada del bien, puesto que en ningún momento estuvo facultado para poseer en concepto de propietario, en todo momento tuvo una posesión derivada del mismo dueño, que ejerció con el consentimiento de aquél.

Cuestión distinta se da cuando se trata de un poseedor originario, el cual sí está facultado para poseer en concepto de dueño y, por tanto, puede prescribir el bien a su favor, siempre y cuando acredite que ha poseído por el lapso suficiente en forma continua, pública y pacífica.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y sólo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es continua la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción, por parte del interesado, o el reconocimiento del derecho del propietario, por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Es pacífica la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.

Es pública la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

La posesión originaria para prescribir, señala que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos.

Lo anterior sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversos criterios, en términos generales ha sido recogido por los Códigos Civiles de las entidades federativas, en el caso de Chihuahua en los siguientes términos:

ARTÍCULO 1153. *La posesión necesaria para prescribir debe ser:*

I. En concepto de propietario;



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

- II. *Pacífica;*
- III. *Continua;*
- IV. *Pública.*

ARTÍCULO 1154. *Los bienes inmuebles se prescriben:*

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

ARTÍCULO 1155. *Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.*

ARTÍCULO 1156. *Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de quince años para los inmuebles y de diez años para los muebles contados desde que cese la violencia.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

ARTÍCULO 1157. *La posesión adquirida por medio de una infracción antisocial se tendrá en cuenta para la prescripción a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena señalada en el Código Penal o prescrito la acción penal, considerándose la posesión para su cómputo como adquirida por medio de violencia. [Artículo reformado mediante Decreto No. 885-2012 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 10 del 2 de febrero de 2013]*

ARTÍCULO 1158. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.*

ARTÍCULO 1159. *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público, y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Por regla general, se considera que el poseedor originario de buena fe, posee en razón de un "justo título"; mientras que el poseedor originario de mala fe carece de un título para poseer, esto es, su posesión se deriva de una situación de hecho que tiene lugar cuando se apropia del bien, ya sea porque está vacante -el bien no tiene un dueño cierto y conocido- o algunas codificaciones permiten que la usucapión se actualice cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, o por la comisión de algún delito, en cuyo caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor, y empieza a contabilizarse a partir de que cesó la violencia y/o prescribió la acción penal por el delito de que se haya tratado.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Sin embargo, en ambos casos, el poseedor originario -de buena y de mala fe- debe revelar y acreditar la "causa generadora de su posesión", entendiéndose por tal, el origen de su posesión.

La prueba fehaciente respecto de la "causa generadora de la posesión", es muy importante para descartar una posesión derivada, que no es apta para prescribir, porque se ejerce en nombre del dueño.

Por tanto, sólo en aquellos casos en los que se pruebe en forma fehaciente la causa generadora de la posesión, y de la misma se desprenda que, en efecto, se trata de una posesión originaria, puede tener lugar la prescripción adquisitiva.

De ahí que sea carga del accionante que pretenda se declare la usucapión a su favor, revelar y acreditar fehacientemente la causa generadora de su posesión.

Lo anterior ha sido recogido en diversas tesis emitidas por este Alto Tribunal. Son ilustrativas las tesis siguientes:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. *La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter,*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio."

"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. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada."



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

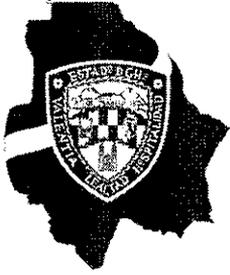
Diputado Omar Bazán Flores

Como se puede advertir, las legislaciones distinguen entre el poseedor originario de buena fe y de mala fe, exigiendo un plazo más corto -por regla general, de 5 años- para prescribir de quien posee de buena fe, e imponiendo un plazo más largo -por regla general, de 10 años- a quien posee de mala fe.

Se estima poseedor de buena fe el que, durante todo el lapso que requiere la ley para que opere la prescripción, ha poseído con base en un "justo título", en el entendido de que desconoce los vicios que su título pueda tener; ya que en el momento en que conozca alguno de los vicios de su título se convierte en poseedor de mala fe. Ya sea que haya entrado a poseer en razón de ese título, o que durante la vigencia de la posesión haya cambiado su carácter de poseedor derivado a poseedor originario, en el entendido de que en este último caso, para que la usucapación opere, debe computarse el plazo de 5 años a partir de que su posesión sea originaria.

Un poseedor originario se considera de buena fe si posee en razón de un "justo título". Sin embargo, la ley no define, en forma precisa, lo que debe entenderse por tal.

Es cierto que el "justo título" es la causa generadora de la posesión en el poseedor de buena fe, porque viene a ser la causa o razón que le da derecho a poseer en concepto de propietario. Sin embargo, ese concepto no es útil para distinguir la posesión de buena fe de la de mala fe, porque en este último caso también existe una causa generadora de la posesión que debe ser probada y no es un justo título.



Diputado Omar Bazán Flores

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

La causa generadora de la posesión es el acto o hecho que da origen a la posesión, ya sea de buena o mala fe, y que debe explicarse y probarse en el juicio de usucapión, para evidenciar que sí se trata de una posesión originaria, en concepto de propietario, y descartar una posesión derivada que en ningún caso puede dar lugar a la usucapión.

Entonces, si definir el "justo título", como la causa generadora de la posesión, no es suficiente para conceptualizarlo, hay que atender a los otros contenidos que le atribuye la ley.

"justo título", es aquel "título suficiente" para poseer, o "el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio."

Como se puede advertir, aunque la ley no lo dice expresamente, de su contenido se puede deducir que el "justo título", se estima equivalente a un "acto jurídico", un acto traslativo de dominio que la doctrina ha denominado "imperfecto", puesto que por sí solo no puede transferir el dominio, sino que tiene algunos vicios que la usucapión está destinada a subsanar.

Sin embargo, tal como la propia ley lo establece, no puede tratarse de "cualquier" acto jurídico, sino que debe ser "suficiente" para poseer en concepto de propietario, debe "ser o creerse fundadamente bastante" para transferir el dominio.

Esto es, no puede bastar la mera creencia subjetiva del poseedor de que celebró un acto traslativo de dominio, si dicho acto no tiene bases objetivas, ya que, entonces, la creencia no podría ser lo suficientemente fundada para transmitir el dominio.



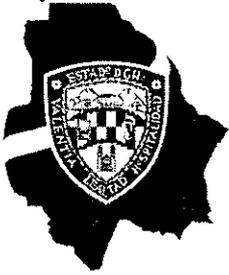
H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Lo anterior no quiere decir que deba tratarse de un título perfecto para transferir el dominio del bien, porque entonces, no cabría hablar de usucapión, pero tampoco puede serlo un acto negligente, que evidencie que el poseedor no tuvo el menor cuidado de cerciorarse si la persona con quien firmaba o celebraba el acto jurídico tenía la propiedad o facultad de disponer del bien.

Si bien es cierto que la usucapión puede derivar tanto de un título objetivamente válido, como de uno que sea subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio del bien, también lo es que esa creencia debe ser seria, y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado, que se trate de un error que "en cualquier persona" pueda haber provocado una creencia respecto de la validez del título.

No basta acreditar que el bien inmueble esté inscrito en el Registro Público a favor de una persona diversa a quien pretende usucapir, sino que la persona interesada en usucapir el bien a su favor debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien, entonces, si se trata de un bien inmueble que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad que, como su nombre lo dice, es público y, por tanto, todas las personas pueden tener acceso a él, lo idóneo sería cerciorarse de quién es el titular registral del bien, que a final de cuentas, es en contra de quien tendrá que ejercerse la acción de usucapión, para conocer si existe un vínculo entre esa persona y quien pretende vender el bien, cosa que en muchos caso no puede suceder debido al origen irregular del registro de la propiedad



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

inmobiliaria, que es precisamente una de las cualidades de la usucapión, con fundamento en el interés colectivo regularizar la tenencia de la propiedad.

Entonces, si el vendedor con quien se celebró el acto jurídico resultara ser el titular registral, el comprador tendría a su favor dos acciones para perfeccionar su título, por un lado, la acción pro forma, que está dirigida a exigir del vendedor se le dé al contrato la forma requerida por la ley para que el acto jurídico surta plenamente sus efectos, generalmente, la forma de escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y, por otro lado, la acción de usucapión, la cual podría ejercer siempre y cuando haya poseído el bien inmueble por cinco años de manera pública, pacífica y continua.

Ahora bien, si el vendedor no fue el titular registral, sino una persona distinta, el comprador puede asumir una actitud meramente pasiva, comprando a quien le dice ser propietario, sin tomar ninguna precaución para conocer cuál es el vínculo que dicha persona tiene con el titular registral, en cuyo caso, su actitud podría tildarse de negligente, o tomar la precaución de cerciorarse si hay algún vínculo entre ellos, informarse de en qué consiste ese vínculo, y celebrar el acto jurídico con el vendedor si considera que ese vínculo puede ser suficiente.

No es necesario hacer una investigación exhaustiva o acreditar la prueba diabólica, esto es, demostrar todas las transmisiones de propiedad que puedan haber habido entre el titular registral y el vendedor, en su caso, porque, precisamente, la necesidad de acreditar todas esas cuestiones, es lo que busca subsanar la usucapión; sin embargo, sí es necesario demostrar cierta diligencia, cierto interés en conocer cuál es el origen del título que aduce tener su vendedor, y demostrar en



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

el juicio por qué se consideró que ese título era suficiente para transmitirle el dominio del bien.

Ya que, en caso contrario, no es posible aducir que sea fundada y sería la creencia de haber celebrado el acto traslativo de dominio con el dueño. Esto es, no puede bastar el mero dicho del vendedor para estimar que se obtuvo la propiedad del bien y, además, pagarle el precio por el inmueble.

Puesto que no debe pasarse por alto que, al tratarse el "justo título" de un acto traslativo de dominio, el mismo será regularmente oneroso. De ahí que para acreditar la buena fe será necesario también acreditar que se hicieron pagos a cuenta del precio al vendedor.

Entonces, si la ley prevé la posibilidad de usucapir en un plazo más corto sólo en aquellos casos en que se acredite la existencia de un "justo título", y por "justo título", debe entenderse un título suficiente para poseer en concepto de propietario, así como una creencia fundada y seria de que se celebró un acto jurídico "bastante" para adquirir el dominio del bien; es evidente que para acreditar estar en ese supuesto, deben presentarse pruebas suficientes para demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor tenía la propiedad del bien o facultades de disposición, ya que, de otra forma, no podría concluirse que "cualquier persona" podría haber caído en el error.

En efecto, lo cierto es que la ley prevé la posibilidad de usucapir a quien demuestre haber poseído un bien inmueble en concepto de propietario por un plazo de 10 años



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

de forma pública, pacífica y continua, independientemente del hecho o acto jurídico que haya dado origen a su posesión.

Entonces, si se demuestra que la causa generadora de la posesión no es derivada, sino originaria, podrá usucapir todo aquel que pruebe haber poseído durante 10 años en forma pública, pacífica y continua, aun cuando no cuente con título alguno, porque se haya apoderado del bien estando vacante o sin consentimiento de su titular, o porque haya sido negligente, y no se haya cerciorado del origen del título de su vendedor.

Sin embargo, no podrá acceder al plazo privilegiado de 5 años que la ley dispone para aquellos que celebraron un acto jurídico traslativo de dominio, y que acreditan que su creencia de que su título es válido es fundada, porque aportaron al juicio pruebas suficientes que demuestran al juzgador que el error en el que incurrieron le pudo haber pasado a "cualquier persona", esto es, a una persona con un nivel de diligencia media.

Entonces, todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de 10 años, 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, lo cual requiere de circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad.

Ahora bien, conforme a lo que hasta aquí se ha desarrollado, para la procedencia de la acción de usucapión de buena fe, se requiere acreditar el "justo título" y, según



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

se explicó, el "justo título", viene a ser 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, porque se trate de un error que "en cualquier persona" pueda haber provocado 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 cuya propiedad aduce le transfirió, ya que ello demuestra 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 resulta el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.*

Lo anterior demuestra por qué es importante que, quien se aduzca poseedor originario de buena fe, aporte pruebas suficientes respecto de la certeza de la fecha del documento que, en su caso, contenga el acto traslativo de dominio que aduce es su justo título, ya que, en caso contrario, el punto de partida para el cómputo del plazo de la prescripción no podrá determinarse.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

La Primera Sala estimó finalmente que para acreditar en forma fehaciente la fecha de celebración del justo título no es indispensable que el documento que se exhiba haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, presentado ante un funcionario público por razón de su oficio, o que haya fallecido alguno de los firmantes, ya que tanto la certeza de la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, como la celebración misma del acto traslativo, incluyendo la autenticidad del documento, se puede acreditar con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador.

Tomando en cuenta lo anterior tenemos que el justo título debe demostrarse ineludiblemente, porque va ligado al concepto de propietario como requisito para que la posesión sea apta para prescribir.

En ese sentido el que verificó su acto traslativo de dominio al momento de adquirir actúa de buena fe y el que no lo hizo de mala fe, y por esa condición el plazo para prescribir será mayor, en el primer caso la prescripción busca satisfacer el interés colectivo al regularizar de manera más rápida la tenencia de la tierra, en el segundo se pretende brindar al dueño una oportunidad mayor para que se oponga a que opere la prescripción y pueda interrumpirla.

En conclusión, se debe incorporar el requisito de justo título como elemento para que proceda la prescripción positiva en el caso de que la posesión sea de buena fe y se debe proscribir la prescripción positiva cuando el hecho generador de la posesión provenga de la violencia o de la comisión de un delito.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

Se adopta como requisito expreso el justo título el que se define como aquel acto jurídico traslativo de dominio que se invoque para poseer la cosa ya sea por haber recibido la posesión del legítimo propietario o porque fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, incluyendo entonces ese requisito en las dos modalidades de posesión, de buena fé y de mala fe, será de buena fe, el poseedor que tuvo la diligencia de verificar que quien le transmitía la misma era propietario, por el contrario si no hizo esa mínima verificación será poseedor de mala fe, pero en los dos casos de probar el justo título.

Se elimina como posesión apta para prescribir la adquirida mediante violencia, sustituyendo el artículo 1156 en donde se contemplaba, incorporando la definición de justo título.

*Se proscribe la posesión obtenida mediante la comisión de un delito como apta para prescribir, eliminando desde luego la referencia anacrónica a " infracción social" .
En vista de la motivación me permito someter a su consideración el presente proyecto con carácter de:*

DECRETO

ARTICULO ÚNICO.- Se reforman los artículos 1154 fracciones I y III, 1156 y 1157 del Código Civil del Estado de Chihuahua, para quedar redactados de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1154. Los bienes inmuebles se prescriben:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

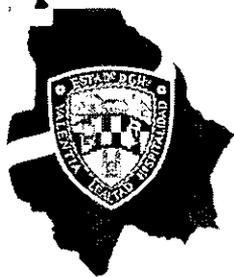
Diputado Omar Bazán Flores

- I. *En cinco años, cuando se poseen con justo título proveniente de quien legalmente podía disponer del bien, en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;*
- II. *...;*
- III. *En diez años, cuando se poseen de mala fe, cuando el justo título invocado no deriva de quien legalmente podía disponer del bien, pero fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, siempre y cuando si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;*
- IV. *...*

ARTÍCULO 1156. *Justo título, es aquel acto jurídico traslativo de dominio que se invoque para poseer la cosa ya sea por haber recibido la posesión del legítimo propietario o porque fundadamente se cree bastante para transferir el dominio.*

ARTÍCULO 1157. *La posesión adquirida por medio de un delito no es apta para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.*

TRANSITORIOS:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Diputado Omar Bazán Flores

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Chihuahua.

ECONÓMICO.- Aprobado que sea, tórnese a la Secretaría para que se elabore la minuta de Decreto en los términos en que deba publicarse.

Dado en el Palacio Legislativo del Estado de Chihuahua, a los 07 días del mes de enero del año dos mil veinte.

ATENTAMENTE


DIPUTADO OMAR BAZÁN FLORES
Vicepresidente de H. Congreso del Estado