

LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN DE BIENES INMUEBLES DE MALA FE Y SU INJUSTA APLICACIÓN

MARIO ALBERTO BECERRA BECERRIL¹

MAURICIO JOSÉ BECERRA BECERRIL²

A Guadalupe y Cristina

“Privar a las personas de sus derechos humanos es poner en tela de juicio su propia humanidad.”

Nelson Mandela

RESUMEN: El presente artículo busca dar argumentos sobre por qué la usucapión efectuada por poseedores de mala fe –y sin justo título– es injusta e inconstitucional por vulnerar los derechos de propiedad y seguridad jurídica de los propietarios.

PALABRAS CLAVE: prescripción adquisitiva inconstitucional e injusta; usucapión inconstitucionalidad.

ABSTRACT: This essay will discuss if adverse possession or acquisitive prescription is an unfair institution and/or unconstitutional under the Mexican constitution.

KEYWORDS: unconstitutionality of adverse possession; acquisitive prescription unconstitutional.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. CONCEPTO Y FUNDAMENTOS DE LA USUCAPIÓN. 1. Concepto. 2. FUNDAMENTO. III. GENERALIDADES: NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, REQUISITOS PARA USUCAPIR, LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN Y EL ÚNICO TIPO DE POSEEDOR QUE PUEDE USUCAPIR, LA DISTINCIÓN ENTRE POSEEDOR ORDINARIO Y DERIVADO Y DE BUENA Y MALA FE. 1. Naturaleza jurídica de la usucapión. 2. Los requisitos para usucapir. 3. Efectos de la usucapión. 4. Distinción entre poseedor originario y derivado. 5. Distinción entre poseedor de buena fe y de mala fe y la necesidad de un “justo título” tratándose del primero. IV. LA INJUSTA E INCONSTITUCIONAL FIGURA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LLEVADA A CABO POR UN POSEEDOR DE MALA FE. 1. La

1 Abogado egresado de la Escuela Libre de Derecho (ELD). Maestro en Derecho por la Universidad de Nueva York (NYU). Maestro en Derecho Internacional de los Derechos Humanos por la Universidad de Oxford (Inglaterra). Profesor titular en la Maestría de Derecho Constitucional en la ELD.

2 Abogado egresado de la ELD. Maestro en Derecho por la Universidad de Harvard. Profesor titular de Metodología para la preparación del trabajo recepcional en la ELD.

oportunidad perdida: el amparo directo en revisión 8045/2018 resuelto por la Primera Sala de la SCJN. 4. Reflexiones en torno a lo resuelto por la SCJN y nuestra postura en torno a la figura de usucapión. V. CONCLUSIÓN. VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

Con este trabajo buscamos que se discuta un tema hasta hoy olvidado y poco abordado por los tribunales, por la doctrina y por el foro de abogados en general: nos referimos a si es necesaria, justa y constitucional la usucapión de inmuebles efectuada por poseedores de mala fe y sin la existencia de un justo título. *Si lo logramos, nuestro objetivo se habrá logrado.*

Para entender mejor la problemática en torno a la figura que nos ocupa, imagine los siguientes escenarios:

1. Usted vive en la Ciudad de México y en el año 2000 adquirió un predio en la selva Tulum a un precio de 20 dólares por metro cuadrado con fines de especulación comercial, gastando buena parte de sus ahorros, cumpliendo con todas las formalidades previstas en el Código Civil de Quintana Roo, ante notario y haciendo las inscripciones relativas en el registro público estatal. La cuenta catastral, de luz y de agua se encuentran a su nombre. Han transcurrido más de 20 años y actualmente el precio por metro cuadrado en Tulum es de 300 dólares. Por lo anterior, decide que es el momento perfecto de vender el predio para poder pagar la universidad de sus hijos, pero justo antes de sacar el predio al mercado para su venta, lo emplazan a un juicio civil en el que un supuesto “poseedor” –sin existir un “justo título”– solicita al juez quedarse con la propiedad de su predio por haber cumplido con los requisitos legales previstos en el Código Civil del Estado para que se actualizara la prescripción adquisitiva. Se sigue el juicio respectivo, se agotan todas las instancias, y se dicta la sentencia en la que se reconoce al “poseedor de mala fe” como nuevo propietario.
2. Usted hereda un terreno en la zona del Ajusco en la Ciudad de México, se lleva el procedimiento de adjudicación de sucesión respectiva y se inscribe el bien inmueble a su nombre. Efectúa los trámites respectivos, y la cuenta catastral, de agua y luz quedan igualmente a su nombre. Transcurren 15 años y, ante la difícil situación económica por la que está pasando, decide vender el predio. Sin embargo, antes de poder si quiera poder publicar el terreno para venta, le llaman a un juicio civil en el que un individuo alega haber residido sin un “justo título” durante el lapso necesario y cumpliendo con los demás requisitos que marca el Código Civil y le solicita al juez que se dicte una sentencia en la que se le dé la propiedad del predio en cuestión. Se sigue el juicio, agota usted todos los medios de defensa y se dicta una sentencia en la que se reconoce al poseedor de mala fe como nuevo propietario y se ordena su inscripción en el registro público.

Después de leer los anteriores casos, las preguntas obligadas tiene que ser: (a) *¿es justo y constitucional que mediante una figura creada hace cientos de años por el Derecho Romano se fomente la privación de la propiedad y la desposesión de bienes inmuebles en beneficio de poseedores de mala fe y, además, se tolere la privación del derecho fundamental de propiedad sin una justa indemnización y se premie a un individuo que se apropia de mala fe de un bien que no es suyo?*; y (b) *¿hoy en día se sostienen las razones por las fue creada esta figura?* La respuesta, en nuestra humilde opinión, es que, tratándose de poseedores de mala fe, **no** y trataremos de demostrarlo en las siguientes líneas.

Sin embargo, antes de entrar de lleno al tema que nos ocupa, estimamos necesario hacer una aclaración: no desconocemos la importancia que tiene la usucapión a efecto de dotar de propiedad a individuos –poseedores de buena fe y con un justo título– que de otra manera no podrían hacerlo, pero también creemos que, así como ayuda en muchos casos, en muchos –muchísimos– otros genera grandes injusticias para el legítimo propietario y, en su lugar, premia a quien ocupa un inmueble ajeno, de mala fe y sin un justo título de por medio, e incluso a quien posee mediante actos violentos y /o delictivos.

II. CONCEPTO Y FUNDAMENTOS DE LA USUCAPIÓN

1. Concepto

El término usucapión en nuestro sistema jurídico es de origen latino, se tomó de la palabra *usucapio* la cual se compone a su vez de la palabra *usu capere*, que significa adquirir por el uso y se define como el modo de adquirir la propiedad por la simple posesión continuada durante el tiempo y con los requisitos que fija la ley. Convierte en situación de derecho lo que empezó como una situación de mero hecho.³

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (en adelante “**SCJN**”), ha definido a la prescripción adquisitiva como 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”*.⁴

En resumen, la usucapión es la institución del derecho civil por la que quien poseyó un bien inmueble durante cierto tiempo establecido por la ley, se le premia haciéndolo dueño de esta.

2. FUNDAMENTO

Como bien afirma Xavier O’Callaghan, el *fundamento* de la usucapión es sumamente discutido. Por una parte, se ha sostenido –desde el Derecho Romano– que es una ins-

3 O’Callaghan, Xavier, *Compendio de Derecho Civil*, Tomo III (Derechos reales e hipotecario), Editorial Universitaria Ramón Arces, España, 2021, página 126

4 Amparo directo en revisión 8045/2018, resuelto por la Primera Sala de la SCJN.

titución necesaria para el bien o interés público⁵. Sin embargo, lo cierto es que, en la actualidad, se mantiene tanto por la doctrina, como por los tribunales, la justicia, la necesidad y la utilidad social de la usucapión, con base en dos fundamentos: un *fundamento subjetivo* y un *fundamento objetivo*.⁶

El fundamento subjetivo de la usucapión se apoya en el abandono o negligencia del titular del derecho que, por su inactividad, ha permitido que otro adquiera su derecho por la posesión continuada durante cierto tiempo. Al propio tiempo, el trabajo y la actividad posesoria del adquirente justifican que se le otorgue el derecho que ha estado poseyendo durante el tiempo adecuado.⁷ En palabras de la Primera Sala de la SCJN, el *fundamento subjetivo* “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”.⁸

Por otra parte, el *fundamento objetivo* –que es mucho más aceptado que el subjetivo–, establece que la usucapión fue creada como medio de “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”.⁹ Dicho de otra manera, conforme al *fundamento objetivo* para que exista usucapión no es preciso que haya una actuación negligente del titular (que incluso podría probar que no la tuvo) o un trabajo del usucapiante (que pudo poseer pero sin ejercer una actividad o trabajo), sino que basta el hecho objetivo de la posesión, en el tiempo y con los requisitos que marca la ley. El *fundamento objetivo* es –en resumidas cuentas– la seguridad del tráfico jurídico, el interés general social y económico, el bien público; que se reconozca la titularidad del derecho en quien, a través de la posesión en un tiempo y unos requisitos, aparece pública, social y económicamente como tal titular. Al mismo tiempo, evita la necesidad de que deban probarse –hasta los más lejanos tiempos– la existencia y titularidad de derechos reales.¹⁰

5 La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo directo en revisión 8045/2018, sostuvo expresamente que: “La prescripción adquisitiva se justifica, además, **por razones de interés público**, concernientes a la obligación del Estado de brindar seguridad a las relaciones jurídicas entre los gobernados, siendo relevante en ello, la certidumbre en la propiedad de los bienes materiales, cuando respecto de ellos, una persona puede tener facultades normativas de propiedad sin ejercerlas y otra ha ejercido por determinado tiempo las mismas facultades, al cobijo de un título que estima le confiere el carácter de propietario o aún sin título pero con ánimo de dominio; de manera que interesa al Estado, a través del Derecho, definir esta clase de controversia sobre los bienes materiales entre los particulares, en contribución a la seguridad jurídica y a la paz social.” (el énfasis es propio de la sentencia)

6 O’Callaghan, Xavier, *op. cit.*, página 126.

7 *Idem.*

8 Cfr. las contradicciones de tesis 28/2007 y 204/2014, resueltas por la Primera Sala de la SCJN.

9 *Idem.*

10 O’Callaghan, Xavier, *op. cit.*, página 126.

Lo cierto es que existe un corriente doctrinal que duda sobre si el fundamento de la usucapión es acertado o no y, como ejemplo, basta lo dicho por Albaladejo cuando afirma que *“el fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado. Todo lo demás, que se diga sobre el fundamento de la usucapión, son mú-licas”*.¹¹

III. GENERALIDADES: NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, REQUISITOS PARA USUCAPIR, LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN Y EL ÚNICO TIPO DE POSEEDOR QUE PUEDE USUCAPIR, LA DISTINCIÓN ENTRE POSEEDOR ORDINARIO Y DERIVADO Y DE BUENA Y MALA FE

En presente apartado esbozaremos brevemente algunas cuestiones que consideramos relevantes de la figura de la usucapión, y si bien nos basaremos únicamente en las reglas previstas en el Código Civil de la Ciudad de México, así como en el Código Civil Federal, lo cierto es que la regulación de la usucapión es muy parecida –y en muchas ocasiones idéntica– en el resto de las entidades federativas.

1. Naturaleza jurídica de la usucapión

Al resolver el amparo directo en revisión 8045/2018, la Primera Sala de la SCJN sostuvo que *“la figura jurídica de la prescripción adquisitiva, tratándose de inmuebles, se endereza contra la persona que tiene un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y en esencia, constituye una sanción civil a dicho propietario registral, por el abandono de la cosa, privándolo de su derecho real de propiedad, en favor de aquél que prescribe el bien.”*

Es decir, la usucapión *tiene la naturaleza jurídica de una sanción civil* que consiste en privar al propietario de la cosa de su derecho real de propiedad, por el simple abandono de la misma.

2. Los requisitos para usucapir

La posibilidad de adquirir el dominio por la posesión no es inmediata y está sujeta a determinadas condiciones y reglas. Al respecto, tanto el Código Civil de la Ciudad de México como el Federal (en adelante los **“Códigos Civiles”**), en su artículo 1151, esta-

11 Albaladejo García, Manuel, *“La Usucapión”*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004, página 14.

blecen que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, y ser pacífica, continua y pública.

Efectivamente, *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.¹² Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y solo 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.¹³

Es **pacífica** la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión por 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.¹⁴

Finalmente, 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.¹⁵

A mayor abundamiento, debe decirse que la doctrina que ha ido construyendo la SCJN sobre las características que requiere 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.¹⁶

12 González Linares, Nerio, “*Derecho Civil Patrimonial*”, Palestra Editores, Lima, Perú, 2007, p. 398.

13 Amparo directo en revisión 8045/2018 resuelto por la Primera Sala de la SCJN.

14 *Idem*.

15 *Idem*.

16 *Cfr.* la tesis de rubro: “**PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROCEDENCIA DE LA.**” (Sexta Época, No. Registro: 270107, Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXXXVI, Cuarta Parte, Página: 34).

Pero además de los requisitos arriba apuntados, cuando se trata de bienes inmuebles, la legislación civil establece que la posesión debe darse durante lapsos de tiempo más o menos prolongados. Los Códigos Civiles establecen que ese tipo de bienes prescribe en cinco años cuando el bien se posee con los requisitos mencionados y de buena fe y en diez años cuando la posesión es de mala fe. Asimismo, los Códigos Civiles señalan que se puede aumentar ese tiempo en una tercera parte si se demuestra que el poseedor de la finca no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo en que ha poseído o que por no haber hecho el poseedor de la finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Además de esas posibilidades para prescribir que la doctrina agrupa bajo el nombre de usucapión ordinaria, existen disposiciones conforme a las cuales puede adquirirse la propiedad por la posesión prolongada incluso en los casos en los que la posesión se generó con violencia o por la comisión de un delito. En dichos casos, el tiempo para prescribir se amplía permitiendo que los plazos establecidos únicamente cuenten desde el momento en que la pena o la acción penal prescriban o desde que la violencia cese (artículos 1154 y 1155 de los Códigos Civiles).

3. Efectos de la usucapión

Como se ha mencionado ya, el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición de la propiedad del bien inmueble que se ha estado poseyendo.

Los Códigos Civiles establecen que cuando se reúnen los requisitos a los que se ha hecho referencia, puede promoverse juicio contra quien aparece como propietario de los bienes en el Registro Público, con el fin de que se declare la consumación de la prescripción y, por tanto, la adquisición de la propiedad por parte del actor (artículo 1156 de los Códigos Civiles). La sentencia se inscribirá en el Registro Público y servirá como título de propiedad al poseedor (artículos 1157 de los Códigos Civiles).

Así, es claro que los supuestos de esas normas tienen una consecuencia jurídica concreta: la adquisición de la propiedad.

4. Distinción entre poseedor originario y derivado

La posesión se reconoce como un estado de hecho: un contacto material del hombre con la cosa, por virtud del cual, la retiene en su poder en forma exclusiva y ejecuta actos materiales de aprovechamiento de ella; estado o poder físico de hecho que puede derivar de un derecho real, de un derecho personal, o no reconocer la existencia de derecho alguno.¹⁷

17 Rojina Villegas, Rafael, *“Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”*, Editorial Porrúa, México, 2015, Página 189.

Ahora bien, cuando la posesión que se ejerce sobre un inmueble en concepto de propietario, se denomina: **posesión originaria**. El poseedor se conduce como dueño respecto del bien, ejerciendo un poder jurídico sobre él, traducido en la ejecución de actos materiales de aprovechamiento del mismo; esta clase de posesión tiene su origen en la existencia del derecho real de propiedad, o bien, en la creencia de que se tiene ese derecho.

Cuando la posesión que se ejerce sobre el bien se realiza con motivo de una facultad conferida por el propietario al poseedor, se denomina: **posesión derivada**; esto es, cuando el dueño de la cosa concede su uso, goce y/o disfrute a un tercero, mediante la celebración de un acto jurídico, para que ejerza sobre ella determinados actos materiales de aprovechamiento. En estos casos, el poseedor no puede ostentarse propietario, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la posesión se ejerce precisamente en nombre o con consentimiento de aquél.

En otras palabras, 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 lo 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”**.

Así pues, sólo puede convertirse en propietario de un inmueble por prescripción adquisitiva o usucapión, el **poseedor originario**, que lo tiene en su poder físico, **en concepto de dueño**.

5. Distinción entre poseedor de buena fe y de mala fe y la necesidad de un **“justo título”** tratándose del primero

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 incluso 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.¹⁸

18 *Código Civil Federal y Código Civil de la Ciudad de México. Artículo 1154.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para

Ahora bien, los Códigos Civiles 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 (artículo 1152).

Así, 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*”, es decir, un poseedor de buena fe solo es aquel que tiene un “*justo título*” que justifique las razones por las que tiene la posesión originaria del bien inmueble.

Sin embargo, toda vez que la ley no define en forma precisa lo que debe entenderse por “*justo título*”, la Primera Sala de SCJN –al resolver la contradicción de tesis 204/2014– sostuvo que 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*” y agregó que para acreditar la existencia del mismo 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*”.

Por lo tanto, en palabras de la propia Primera Sala de la SCJN, para probar su “*justo título*”, el poseedor de buena fe debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar¹⁹:

la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Artículo 1155.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

* **Código Civil del Estado de Jalisco. Art. 892.-** Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Art. 893.- La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la usucapión, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

* **Código Civil para el Estado de Nuevo León. Art. 1151.-** Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

19 Cfr: la contradicción de tesis 204/2014 resuelta por la Primera Sala de la SCJN, así como la jurisprudencia de 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 EN FORMA FEHA-CIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURIS-PRUDENCIA 1a./J. 9/2008)**. (Décima Época, Primera Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, diciembre de 2014, Tomo I, página 200, Registro digital: 2008083).

- 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.

IV. LA INJUSTA E INCONSTITUCIONAL FIGURA JURÍDICA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LLEVADA A CABO POR UN POSEEDOR DE MALA FE

Expuestas las generalidades de la usucapión, toca ahora esgrimir los argumentos por los que estimamos que la figura de la prescripción adquisitiva llevada a cabo por un poseedor de mala fe no tiene cabida en la actualidad y, además, es inconstitucional.

1. La oportunidad perdida: el amparo directo en revisión 8045/2018 resuelto por la Primera Sala de la SCJN

El asunto tuvo su origen en un litigio en donde un propietario fue privado de propiedad por un poseedor de mala fe y que carecía de un “justo título”, con fundamento, entre otros, en el artículo 1248 del Código Civil del Estado de Guanajuato que establece que los “*bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aun cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil, pacífica, continua y pública. No operará esta causa de prescripción si el hecho que dio origen a la posesión, hubiere sido declarado delito por sentencia ejecutoria.*”

Agotado el procedimiento en todas sus etapas, el propietario afectado promovió un amparo directo en el que adujo que los artículos 1039, 1246 y 1248 del Código Civil del Estado de Guanajuato –que regulan la prescripción adquisitiva– vulneraban el derecho humano de propiedad privada “*porque permiten que cualquier persona pueda adquirir la propiedad de un bien que pertenece a otra, sin que medie el consentimiento de esta última.*”

El asunto llegó –vía recurso de revisión– a las manos de la Primera Sala de la SCJN y ésta sostuvo –por unanimidad– la constitucionalidad de la figura de la prescripción adquisitiva llevada a cabo por un poseedor de mala fe, en los siguientes términos:

“49. De modo que no puede considerarse inconstitucional la figura jurídica del Derecho civil denominada ‘prescripción adquisitiva,’ bajo la idea de que vulnera el artículo 27 constitucional; pues se trata de un mecanismo legal encaminado a resolver conflictos entre partes, derivados de la posesión de los bienes inmuebles, cuando existe un propietario que no ejerce materialmente las facultades normativas de su derecho de propiedad por un lapso prolongado, ni ejecuta actos para recuperar su posesión, y existe, por otra parte, un poseedor que ejerce tales facultades considerándose propietario por alguna causa; situación en la que el Estado, a través de la ley y cumplidos determinados requisitos, procura que la propiedad se consolide en favor de quien ha venido poseyendo los bienes en forma efectiva, a efecto de dar seguridad jurídica a los derechos sobre los bienes inmuebles.

50. Por tanto, en esas circunstancias, es válido el desplazamiento de la voluntad del propietario registral, ante la necesidad de evitar la generación de conflictos e incertidumbre en las relaciones jurídicas de propiedad.

51. Sin que asista razón al quejoso cuando sostiene que los artículos 1039, 1246 y 1248 que regulan la prescripción adquisitiva en el Estado de Guanajuato, facultan ‘a cualquier persona’ para adquirir la propiedad de un inmueble sin consentimiento del propietario, pues no se ‘faculta’ a cualquier persona, sino que el derecho subjetivo a adquirir la propiedad se prevé respecto de aquél que ha ejercido la posesión del inmueble considerándose propietario por virtud de una causa que generó una posesión originaria, por un lapso prolongado exigido por la ley (en el caso, veinte años conforme al artículo 1248), y en forma pacífica, continua y pública; de manera que en rigor, la figura se propone resolver un conflicto entre partes, privilegiando a quien ha ejercido por ese lapso las facultades inherentes al derecho de propiedad, y sancionando al que las abandonó.

52. En las circunstancias relatadas, no habiéndose demostrado la inconstitucionalidad de los artículos 1039, 1246 y 1248 del Código Civil del Estado de Guanajuato, aunque por razones distintas en la materia de constitucionalidad de la ley, se impone confirmar la sentencia de amparo.”

De la transcripción que antecede, se advierte que –a juicio de la Primera Sala de la SCIN– la figura de la usucapión –llevada a cabo por un poseedor de mala fe– **no es inconstitucional**, ya que: (i) se trata de un supuesto mecanismo legal encaminado a resolver “conflictos entre partes”, derivados de la posesión de los bienes inmuebles, en el que el Estado, a través de la ley y cumplidos determinados requisitos, *procura que la propiedad se consolide en favor de quien ha venido poseyendo los bienes en forma efectiva*, a efecto de dar seguridad jurídica a los derechos sobre los bienes inmuebles; y (ii) la prescripción adquisitiva no faculta a cualquier persona para adquirir la propiedad de un inmueble sin consentimiento del propietario, sino que el *derecho subjetivo a adquirir la propiedad* se prevé respecto de aquél que ha ejercido la posesión del inmueble considerándose propietario por virtud de una causa que generó una posesión originaria, por un lapso prolongado exigido por la ley, y en forma pacífica, continua y pública; de manera que en rigor, la figura se propone resolver un conflicto entre partes, privilegiando a quien ha ejercido por ese lapso las facultades inherentes al derecho de propiedad, y *sancionando al que las abandonó*.

4. Reflexiones en torno a lo resuelto por la SCJN y nuestra postura en torno a la figura de usucapión

Aún sabedores de las limitaciones que tiene la materia del amparo directo en revisión y de los pobres argumentos esgrimidos por el recurrente, creemos que la sentencia de la Primera Sala SCJN nos queda mucho a deber, pues no abordó con la suficiente profundidad la problemática existente en torno los casos en que un poseedor de mala fe, por ende, sin “justo título” puede privar de la propiedad a un legítimo propietario.

En razón de lo anterior, en las siguientes líneas evidenciaremos las omisiones de la sentencia SCJN y expondremos las dos razones por las que, en nuestra opinión, *la figura de la usucapión efectuada por un poseedor de mala fe es inconstitucional y no tiene una razón válida de existir en nuestro país:*

(i) Se trata de una institución o figura de derecho civil injusta que, además, inexplicablemente, no da lugar al pago de indemnización alguna por la pérdida de propiedad. Desde hace mucho tiempo se ha venido diciendo – a nuestro parecer con cierta dosis de razón– que la prescripción adquisitiva –en general– es una *institución injusta* desde el punto de vista del titular que pierde su derecho real por la usucapión de otro.²⁰

Sobre el particular, se ha dicho que: *(a) “resulta injusto que alguien pueda adquirir la propiedad de los bienes ajenos de espaldas a los requerimientos legales, o, peor aún, que un ladrón o un usurpador pueda arrebatarse el derecho al titular y emprender un camino para volverse propietario”*²¹; y *(b) “el Estado, que procura el orden social y el bien común, tiene que echar mano de esta institución de la usucapión que en realidad es contraria a la justicia, para poder cimentar la tranquilidad de la sociedad, a pesar de que en el fondo de la prescripción positiva hay siempre un enriquecimiento ilegítimo y una desposesión a alguien de algo sin su noticia. La institución es en el fondo contraria a derecho porque este no es un término vacío, ni una pura situación de hecho: es una facultad moral inviolable que posee una persona de tener o de hacer en ventaja suya una cosa determinada, sin que otros puedan razonablemente encontrarlo mal.”*²².

Pero si lo anterior no fuere suficiente para demostrar la injusticia en torno a la institución jurídica que nos ocupa, resulta increíble que a pesar de que, a través de la prescripción adquisitiva de mala fe, se prive de por vida al propietario de su derecho real, **el poseedor que adquiere la misma no tenga obligación de pagar compensación o indemnización alguna al propietario por dicha pérdida material.** En efecto, si mediante la prescripción adquisitiva de mala fe se produce la adquisición de la propie-

20 O’Callaghan, Xavier, *op. cit.*, página 125.

21 Serrano Gómez, Rocío y Acevedo Prada, Milena, “Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano”, en la Revista Entramado, Volumen 8, número 1, enero-junio, 2012, Universidad Libre Cali, Colombia, página 102.

22 De Ibarrola, Antoni, “Cosas y sucesiones”, Editorial Porrúa, México, 2002, Página 523.

dad de un bien inmueble que era ajeno y, además, se extingue el derecho de propiedad del propietario en favor del poseedor, es claro que **por un principio de elemental justicia el poseedor debiere tener que pagar el precio real del bien usucapido al propietario** –cuando menos el valor comercial del mismo, según avaluó practicado por peritos–. Sin embargo, inexplicablemente, ningún Código Civil del país prevé que se deba indemnizar al propietario afectado por la usucapición, lo cual, en nuestra forma de ver las cosas, hace que la usucapición llevada a cabo por un poseedor de mala fe sea notoriamente injusta.

(ii) La usucapición de mala fe es institución civil superada que atenta contra el derecho de propiedad y seguridad jurídica de los propietarios. Se afirma lo anterior, en tanto que los cuatro principales argumentos²³ que han sido esgrimidos para justificar la existencia de la usucapición desde un enfoque o punto de vista de *eficiencia*, hoy en día, *no se sostienen y han sido superados por la realidad que vivimos*.

Veamos: **(a)** el *primer* argumento sostiene que la evidencia y/o las pruebas se van perdiendo conforme va pasando el tiempo y, en consecuencia, la prescripción positiva permite otorgar una titularidad respecto a aquellos bienes que carecen de evidencia o antecedentes. Este argumento ha sido totalmente superado desde la creación de los registros públicos de la propiedad; **(b)** el *segundo* sostiene que la prescripción positiva castiga a los dueños que ha dejado de usar su bien y se ha vuelto improductivo. Este argumento también ha quedado superado, ya que en muchas ocasiones la solución más eficiente es esperar a que el valor del bien aumente con el tiempo y luego darle un uso productivo o proceder a su venta con una ganancia; **(c)** el *tercero* sostiene que la prescripción positiva facilita el intercambio de bienes al otorgar certidumbre; sin embargo, este argumento –a nuestro parecer– hoy en día tampoco es sostenible, pues precisamente un bien inmueble adquirido cumpliendo con todas las formalidades de ley y debidamente inscrito en el registro público de la propiedad, nunca generará duda en torno a quien es el propietario del inmueble. Siempre se sabrá el nombre del propietario y no hay incertidumbre jurídica alguna respecto a la titularidad de bienes; y **(d)** por último, el *cuarto* argumento vela por los intereses y las inversiones que los poseedores realizan en un bien en el transcurso del tiempo. Dicho argumento –en nuestra opinión– no es sostenible desde un punto de vista jurídico, pues quien invierte o construye en un bien inmueble que sabe que no es suyo –como sucede en la usucapición–, sin consentimiento del propietario y de mala fe, debe perder todo en beneficio del propietario; y si es de buena fe tendrá derecho a la indemnización respectiva en los términos que marca la ley (artículos 886, 895, 896, 900, 902, 93, 904 y 905 del Código Civil de la Ciudad de México y del Código Civil Federal).

Además, si bien la usucapición es considerada por nuestra SCJN como un “*mecanismo legal encaminado a resolver conflictos entre partes, derivados de la posesión de los*

23 Cfr. la obra de Bouckaert Depoorter, “*Adverse Possession Title Systems*”, University of California, 1999, pp. 20-22.

bienes inmuebles, en el que el Estado, a través de la ley y cumplidos determinados requisitos, procura que la propiedad se consolide en favor de quien ha venido poseyendo los bienes en forma efectiva, a efecto de dar seguridad jurídica a los derechos sobre los bienes inmuebles”²⁴, lo cierto es que –en la actualidad– esa afirmación en la actualidad es insostenible, puesto que:

- (1) La figura de la usucapión de mala fe lejos de generar “seguridad a los derechos sobre los bienes inmuebles” genera una grave y perturbadora inseguridad jurídica en los legítimos propietarios de bienes inmuebles, pues genera una desbalanceada ventaja para el poseedor y una clara desventaja para el propietario, ya que éste último pierde su propiedad a pesar de haber adquirido la misma cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos de ley e inscribiendo el mismo en el registro público de la propiedad. Lo anterior, no lleva a cuestionarnos: *¿de qué sirve pagar, escriturar e inscribir un inmueble si un tercero puede –mediante la usucapión– adquirir la propiedad de dicho inmueble, sin tener que pagar la justa indemnización por dicha adquisición de propiedad?*; y,
- (2) La usucapión de mala fe sanciona –indebida, injusta e inconstitucionalmente– al propietario presuponiendo que éste renunció a su derecho de fundamental de propiedad²⁵ por el simple *abandono temporal* del inmueble, pasando por alto que (i) –como ya se dijo– en muchas ocasiones la solución más eficiente es esperar a que el valor del bien aumente con el tiempo y luego darle un uso productivo o proceder a su venta con una ganancia, además de que la usucapión puede generar que se desincentive la inversión, se paralice el circuito económico y se frustren operaciones que serían ventajosas, y (ii) para considerar que ha existido el abandono de inmueble y, por ende, una renuncia al derecho de propiedad, se requiere necesariamente probar la existencia de dos elementos: uno *material*, que es la desafección sobre la posesión del bien abandonado, y otro *espiritual*, que es el ánimo (*animus*) de que el bien abandonado salga del patrimonio²⁶. Así, al no ser necesaria la acreditación de dichos elementos por parte del poseedor de mala fe que pretende usucapir y, además, no permitir que –en ningún caso– el propietario pueda justificar el abandono temporal del bien, se deja en un claro estado de indefensión al legítimo y único propietario del inmueble, y se limita

24 Amparo directo en revisión 8045/2018 resuelto por la Primera Sala de la SCJN.

25 Sobre la renuncia al derecho de propiedad, véase el artículo de Robles Latorre, Pedro, “La renuncia al derecho de propiedad”, en la revista *Derecho Privado y Constitución*, Núm. 27, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales (España), enero-diciembre 2013, páginas 49-75

26 Cfr. Díez Picazo, Luis., en “*Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las relaciones jurídico reales. El registro de la propiedad, la posesión*”, volumen III, Editorial Civitas, Madrid, 1995, página 890: “Dos elementos son necesarios para la existencia jurídica de una derrelicción, uno de carácter subjetivo, que los autores suelen denominar *animus derelinquendi*; otro de carácter objetivo, que los autores acotrumbran a llama *corpus derrelictionis*”. En idéntico sentido, Masip Acevedo, J., “La derrelicción de bienes muebles”, Editorial Ministerio de Justicia y CSIC, Madrid, 1946, página 31.

gravemente su capacidad de defensa frente a las pretensiones de terceros que le quieran perturbar en el uso o privar de la titularidad de su bien.

No escapa a nuestra atención que varios economistas y doctrinarios han sostenido que la usucapión (o *adverse possession*, como se le llama en inglés) tiene un claro sustento económico que la justifica, pues de esa manera, según opinan, se “*elimina las nubes del título*”, es decir, las imperfecciones, dudas o confusiones respecto a la legalidad de las sucesivas transmisiones dominicales operadas en el pasado y, por otro lado, la prescripción adquisitiva impide que los recursos valiosos queden ociosos o improductivos por mucho tiempo. La regla legal busca, entonces, desplazar los bienes de la inactividad a los usos productivos.²⁷ Empero, lo cierto es que, si bien esa es la realidad en otras latitudes o lo fue en otros momentos históricos de nuestro país, en México no existe –hasta donde sabemos y hemos podido investigar– ningún estudio reciente y serio que demuestre fehacientemente –y sin lugar a dudas– la utilidad de la usucapión de un punto económico.

En otras palabras, no existe –hasta donde sabemos– ningún estudio empírico, ni dato de la realidad, que muestre con cifras en la mano que la existencia de la usucapión es beneficiosa –actualmente– a la economía de México.

(iii) La usucapión de mala fe permite que se posea un bien inmueble ajeno con violencia y, en muchas ocasiones, mediante la comisión de delitos. En nuestro país –como ya se dijo–, existen varias 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 tratado²⁸.

Lo anterior, lejos de generar seguridad jurídica y prosperidad económica: **(a)** *convalida* y/o *tolera* que a través de actos violentos y/o delictivos un individuo posea de mala fe un inmueble ajeno y pueda adquirir la propiedad del mismo, sin sanción alguna; **(b)** *fomenta* actos violentos y la comisión de delitos; y **(c)** increíblemente, *premia* con la propiedad al sujeto que mediante actos violentos o delictivos se hizo de la posesión de un inmueble.

Y a pesar de que en muchos códigos en nuestro país se prevé que la prescripción no opera si el hecho que dio la posesión ha sido declarado un delito en una sentencia ejecutoriada, o bien que la posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva, dichos cuerpos normativos pierden de vista que llegar al dictado de una sentencia ejecutoriada o definitiva en materia penal puede tomar muchos años, tener grandes costos para el propietario e im-

27 Cfr. Cooter, Robert y Ulen, Thomas, “*Derecho y Economía*”, Fondo de Cultura Económica, México 1999, pág. 186-187.

28 Véase el pie de página número 17.

plicar severos desgastes emocionales y psicológicos; además, que en muchas ocasiones puede haber operado la prescripción de los delitos que motivaron la toma de posesión.

(iv) La usucapión –contrario a lo sostenido por la SCJN– no necesariamente fue creada para resolver “conflictos entre partes”. En efecto, la SCJN perdió de vista que hay muchos casos en los que un individuo –de mala fe y mediante actos violentos y/o delictivos– toma la posesión con la firme intención de dejar pasar los lapsos de tiempo que prevé la legislación civil y así poder hacerse de la propiedad de un bien inmueble. En dichos casos, es claro que no hay un conflicto entre partes, sino la comisión de un delito que debe ser perseguido y sancionado conforme a la norma penal aplicable.

V. CONCLUSIÓN

En México, es necesario replantearnos la necesidad de la existencia de la figura de la usucapión tratándose de poseedores de mala fe y, en su caso, decidir si es necesario derogarla de todos los Códigos Civiles de todas las entidades federativas y de la Ciudad de México. Tal y como hemos intentado demostrar en el presente trabajo, la usucapión de mala fe es sumamente injusta, inconstitucional e insostenible en la actualidad.

Como dijimos al inicio del presente trabajo, si usted después de leer las anteriores líneas tiene dudas sobre la conveniencia o no de que siga existiendo la usucapión de mala fe en nuestro país, *nuestro propósito se ha logrado.*

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Albaladejo García, Manuel, “*La Usucapión*”, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid 2004.
- Bouckaert Depoorter, “*Adverse Possession Title Systems*”, University of California, 1999.
- Cooter, Robert y Ulen, Thomas, “*Derecho y Economía*”, Fondo de Cultura Económica, México 1999.
- De Ibarrola, Antoni, “*Cosas y sucesiones*”, Editorial Porrúa, México, 2002.
- Díez Picazo, Luis., en “*Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las relaciones jurídico reales. El registro de la propiedad, la posesión*”, volumen III, Editorial Civitas, Madrid, 1995.
- González Linares, Nerio, “*Derecho Civil Patrimonial*”, Palestra Editores, Lima, Perú, 2007.
- Masip Acevedo, J., “*La derrelicción de bienes muebles*”, Editorial Ministerio de Justicia y CSIC, Madrid, 1946.
- O’Callaghan, Xavier, “*Compendio de Derecho Civil*”, Tomo III (Derechos reales e hipotecario), Editorial Universitaria Ramón Arces, España, 2021.
- Robles Latorre, Pedro, “*La renuncia al derecho de propiedad*”, en la revista Derecho Privado y Constitución, Núm. 27, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales (España), enero-diciembre 2013.

Rojina Villegas, Rafael, *“Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones”*, Editorial Porrúa, México, 2015, Página 189.

Serrano Gómez, Rocío y Acevedo Prada, Milena, *“Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano”*, en la Revista Entramado, Volumen 8, número 1, enero-junio, 2012, Universidad Libre Cali, Colombia.

