

La inconstitucionalidad de la temporalidad para la usucapión en los estados de Campeche, Michoacán, Puebla y Veracruz

The Unconstitutionality Of The Temporality For Usucapion In The States Of Campeche, Michoacán, Puebla And Veracruz

DORIS KARINA OROPEZA MENDOZA

RESUMEN

El objetivo de este trabajo es el estudio de la temporalidad que exigen los Códigos Civiles de los Estados de Campeche, Michoacán de Ocampo, Puebla y Veracruz de Ignacio de la Llave, para ejercer el derecho de usucapión sobre un bien inmueble, ya sea por posesión de buena o de mala fe. El tiempo exigido por dichos códigos es excesivo, en comparación con la temporalidad establecida en los códigos de la materia del resto de las entidades mexicanas, lo que la autora considera violatorio de derechos humanos. Este trabajo no tiene antecedentes de investigación, por lo que se considera original y, por ende, el primero en estudiar la problemática planteada. La metodología implementada fue el uso de las herramientas del método mixto cuantitativo-cualitativo, así como el uso de la hermenéutica jurídica. La autora concluye que las temporalidades en estudio son inconstitucionales y violatorias de derechos humanos, al contradecir el principio de celeridad y de igualdad ante la ley.

PALABRAS CLAVE

Usucapión, posesión, propiedad, buena fe, mala fe, adquisición de bienes inmuebles.

ABSTRACT

The objective of this work is the study of the temporality required by the Civil Codes of the States of Campeche, Michoacán de Ocampo, Puebla and Veracruz de Ignacio de la Llave, to exercise the right of usucapion over real estate, either by possession in good or bad faith. The time required by said codes is excessive, compared to the temporality established in the subject codes of the rest of the Mexican entities, which the author considers to be a violation of human rights. This work has no research history, so it is considered original and, therefore, the first to study the problem raised. The methodology implemented was the use of quantitative-qualitative mixed method tools, as well as the use of legal hermeneutics. The author concludes that the temporalities under study are unconstitutional and violate human rights, as they contradict the principle of speed and equality before the law.

KEYWORDS

Usucapion, possession, property, good faith, bad faith, acquisition of real estate.

*Artículo de investigación postulado el 14-03-2022 y aceptado para publicación el 05-09-2022

**Estudiante en el Instituto Superior Europeo de Barcelona-Universidad Isabel I, (doropeza1012@gmail.com), <https://orcid.org/0000-0002-2592-9428>

SUMARIO: Introducción. / I. Usucapión / II. Temporalidad para la prescripción / III. Análisis de Inconstitucionalidad / Conclusiones / Fuente de consulta

INTRODUCCIÓN

La usucapión es una figura jurídica que permite la adquisición del dominio pleno de bienes inmuebles por la posesión ejercida con los requisitos exigidos por la ley civil y por un tiempo determinado. En el ejercicio de la abogacía se observó que el tiempo necesario para usucapir un bien inmueble en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave era el doble en comparación con otros Estados de la República, de tal manera que se inició la investigación para conocer la temporalidad establecida en todos los códigos civiles del país, y se observó que también los Estados de Campeche, Michoacán de Ocampo y Puebla contemplan una alta temporalidad. Por lo que se llegó a la siguiente pregunta de investigación: ¿La temporalidad establecida y obligatoria en los códigos civiles de Campeche, Michoacán, Puebla y Veracruz para poseer un bien inmueble para usucapir, respeta los principios de igualdad ante la ley y el principio de celeridad?

A dicha respuesta se planteó la hipótesis de que dicho tiempo es inconstitucional y violatorio de derechos humanos toda vez que no respeta el principio de celeridad, así como el derecho humano de igualdad ante la ley. Mediante el método mixto cuantitativo-cualitativo y sistemático de investigación, haciendo uso de las herramientas de la hermenéutica jurídica con la interpretación de la ley y su argumentación se ha llegado a la conclusión de que dicha hipótesis es cierta, por los razonamientos que se vierten en el desarrollo del trabajo. Este documento se divide en tres secciones, la primera es la descripción y estudio de la usucapión, la segunda la exposición de la temporalidad para usucapir en los Estados antes mencionados y finalmente el análisis de la inconstitucionalidad que nos permite emitir las conclusiones de esta investigación.

I. LA USUCAPIÓN

La figura jurídica de la Usucapión es un derecho real por medio de cual se puede adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo, mediante

el cumplimiento de las formalidades que para su resolución exige la legislación civil.

En los códigos civiles en estudio, dicha figura jurídica se encuentra regulada en los siguientes artículos: Código Civil de Campeche¹ artículo 407 (en adelante C.C.Camp.), Código Civil de Michoacán de Ocampo² artículo 407 (en adelante C.C.Mich.), Código Civil de Puebla³ artículo 1393 (en adelante C.C.Pueb.) y Código Civil de Veracruz de Ignacio de la Llave⁴ artículo 1169 (en adelante C.C.Ver.), es importante destacar que en los Estados de Campeche, Michoacán y Veracruz la legislación referida contempla en sus legislaciones el concepto “prescripción positiva” que es definida como: “*la adquisición de bienes en virtud de la posesión*”, haciendo una diferenciación de la prescripción negativa, que es definida como la “*liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento*”, no obstante, en el C.C.Pueb., el texto señala la palabra usucapión, y le define como: “*un medio de adquirir un derecho real mediante la posesión que exige la ley*”, sin hacer la distinción de la prescripción negativa. En los cuatro Estados la usucapión tiene el mismo significado y el mismo fin, la titularidad como propietario o propietaria de un bien derivado de la posesión sobre el mismo. Los bienes aptos para prescribir son tanto los bienes muebles como los bienes inmuebles, pero dado que la temporalidad que se analiza en este trabajo es la que se refiere a los bienes inmuebles, nos remitiremos solo a esta categoría de bienes.

a) Orígenes de la usucapión.

La palabra usucapión, proviene del latín *usus* y *captus* siendo el participio de *cipio*, cuyo significado es tomar, asir, de ahí *usu capio onis*: tomar posesión⁵. De acuerdo con tratadistas del derecho romano como Eugene Petit (1996), los inicios de regulación en la antigua roma de la *usucapio* se dividieron en tres teorías:⁶ 1. Usucapión del derecho clásico: principios de adquisición de

¹ Código Civil del Estado de Campeche, disponible en: <https://legislacion.congresocam.gob.mx/index.php/etiquetas-x-materia/1-codigo-civil-del-estado-de-campeche>

² Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, disponible en: http://congresomich.gob.mx/ptb-search/?f=leyes_etptb-search=1&title=c%C3%B3digo+civil&ultima-modificacion-from=&ultima-modificacion-to=

³ Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, disponible en: https://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=23&Itemid=

⁴ Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, disponible en: <https://www.legisver.gob.mx/Inicio.php?p=co>

⁵ PIMENTEL Álvarez, Julio, 1996. *Diccionario Latín-Español*, México.

⁶ PETIT, Eugene, 2007. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, México, pp. 266-274.

la propiedad bajo los principios *res Mancipi, nec Mancipi* y el régimen de propiedad del dominio quiritarario y el principio *in bonis*⁷. 2 la *praescriptio longi temporis*: Petit nos explica que la usucapción no era aplicable a los fundos provinciales, por lo que para proteger a los poseedores de dichas regiones se decretó dicha figura para proteger las posesiones de largo tiempo. y 3. La nueva usucapción del Derecho de Justiniano: en esta etapa del derecho romano, se eliminaron las diferencias entre los individuos que vivían dentro del imperio y todos eran ya considerados ciudadanos, unificándose también los términos sobre la propiedad, por lo que Justiniano en el año 531 reunió las reglas existentes y creó una legislación general sobre la *usucapio* para todo el imperio, eliminando los principios que se señalaron en la primera y segunda teoría.

La *usucapio* tuvo en las XII Tablas su primera regulación escrita, de acuerdo con esta codificación en la Tabla VI que regulaba el dominio y la posesión, en su párrafo quinto estableció: Las cosas inmuebles se prescriben en el transcurso de dos años: las demás con el de un año”⁸. Los tratadistas Marta Morineau y Roman Iglesias (2000), nos señalan que los ciudadanos romanos que deseaban usucapir, tenía que cumplir con 5 requisitos⁹:

- *Res habilis*: solo se podía usucapir las cosas que fueran material de intercambio comercial.
- *Titulus*: el título que se consideraba como causa generadora de la posesión.
- *Fides*: Buena fe, requisito que consistía en la subjetividad del poseedor quien ostentaba el derecho de poseer, en el derecho romano no existía la posesión de mala fe como en el derecho mexicano.
- *Possessio*: la posesión continua del bien.
- *Tempus*: el tiempo necesario y transcurrido para poder adquirir la propiedad del bien, como se ha señalado anteriormente, dos años para los bienes inmuebles y uno para los bienes muebles.

⁷ Ambos considerados como propiedad, no obstante, la *dominium ex jure quiritum* era regulada por el derecho civil o quiritarario de los primeros tiempos del imperio y la propiedad *in bonis* era regulada por el derecho pretoriano. La propiedad del derecho pretoriano no era reconocida con toda la plenitud del dominio por parte del derecho civil que se reconocía a los ciudadanos romanos.

⁸ QUISBERT, Ermo, *Las XII Tablas 450 a.c.* Bolivia, 2006. Disponible en: https://ermoquisbert.tripod.com/dr/12t/12t_apunte.pdf

⁹ MORINEAU Iduarte, Martha e IGLESIAS González, Román. 2000. *Derecho Romano*. México, p. 125.

Los Códigos Civiles de los Estados que se analizan en este documento, tienen como base los requisitos que surgen del derecho romano, sin embargo, dichas legislaciones contemplan otros aspectos como la posesión de mala fe y aquella cuyo origen proviene de un delito, lo que en el derecho romano no era posible.

b) Prescripción, propiedad y posesión.

Dos figuras del derecho civil son fundamentales para dar sentido a la usucapión, éstas son: la propiedad y la posesión, analicemos cada uno:

1.- La propiedad: El juicio de usucapión tiene como finalidad que la sentencia vaya dirigida a nombrar como nuevo propietario o propietaria al poseedor o poseedora que ha cumplido con los requisitos y formalidades de ley para poder adquirir el dominio pleno de un inmueble, y que dicha propiedad sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad para que su titularidad sea pública y tenga efectos frente a terceros, por tanto la finalidad de la usucapión es convertir la posesión, con los requisitos para prescribir, en propiedad.

De acuerdo con Rojina Villegas (1999), “La propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”¹⁰. La propiedad es un derecho real, y es uno de los pilares del sistema económico y da sustento al bienestar social y de las personas en lo particular. La propiedad que nos ocupa para efectos de la prescripción positiva es la propiedad privada, la cual emana de la propiedad que el Estado tiene sobre las tierras y aguas que pertenecen a la nación y que de acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, puede transmitir el dominio a los particulares. Para el civilista Roberto de Ruggiero (1929) el derecho de propiedad¹¹: “Consta de una serie ilimitada de facultades, en virtud de las cuales el propietario o propietaria, a la vez que puede excluir a todos los demás de toda injerencia de la cosa, puede disponer de ésta del modo que quiera...”, por lo que la propiedad privada otorga a su titular el derecho de gozar y disponer plenamente del bien que ha adquirido,

¹⁰ ROJINA Villegas, Rafael, 1999. *Compendio de derecho civil*, tomo II, Porrúa, México, p. 245.

¹¹ DE RUGGIERO, Roberto, 1929. *Instituciones de Derecho Civil*, Madrid: Editorial Reus, p. 523.

sin embargo tiene como límite de dicha disposición el interés público y el bienestar social.

A diferencia de otros derechos que otorgan la posibilidad del uso de una cosa, la propiedad es el único derecho por medio del cual se puede disponer incluso para poder transmitir esa titularidad a otra persona, de acuerdo con Carlos Muñoz (2010) adquirir la propiedad se traduce en: “la incorporación de una cosa o de un derecho a la esfera patrimonial de una persona”¹².

Los medios para dicha transmisión son aquellos denominados títulos traslativos de dominio, por medio de los cuales se sustituye al propietario o propietaria con la transmisión de todos los derechos inherentes a la propiedad; para su perfeccionamiento y validez frente a terceros deben realizarse cumpliendo con las formalidades que exige la ley. La traslación del dominio puede realizarse:

1. *inter vivos* mediante un contrato de compraventa o de donación;
2. *mortis causa* mediante la sentencia de adjudicación de bienes en una sucesión;
3. por resolución judicial mediante sentencia en figuras como lo es la prescripción positiva, o debido a la obligación del pago de acreedores.

Como podemos advertir, la propiedad que se adquiere por medio de la prescripción positiva es concedida mediante una resolución judicial y obliga al antiguo propietario o propietaria a renunciar a su derecho, mismo que es trasladado al nuevo dueño o dueña.

2.- La posesión: Este es el elemento esencial para que proceda la usucapión, la posesión material del bien inmueble por un tiempo determinado y que dicha posesión cumpla con las características que exige la legislación civil.

En principio, ¿Qué es la posesión apta para prescribir?, para responder a dicha pregunta primero debemos comprender que es la posesión: los Códigos Civiles de Campeche (artículo 802), Michoacán (artículo 76), y Veracruz (artículo 826) establecen que “*es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...*”, en el caso del C.C.Pueb en su artículo 1334, “*la posesión se define como la tenencia o el goce, por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre, de un bien corpóreo, o de un derecho, respectivamente, con el ánimo de comportarnos como propietarios de ese bien o como titulares de ese derecho*”.

Para efectos de la usucapión, la posesión se refiere a una situación real donde una persona lleva a cabo actos materialmente visibles y comprobables

¹² MUÑOZ Rocha, Carlos I., 2010. *Bienes y derechos reales*, editorial Oxford, México, p. 95

de uso, cuidado y administración de un bien inmueble, esto es lo que se conoce justamente como poder de hecho. Ahora bien, la posesión apta para adquirir la propiedad de un bien inmueble debe ser en concepto de propietario, este concepto de acuerdo con civilistas como Savigny¹³ o Ruggiero¹⁴, debe contener dos elementos, el *corpus* y el *animus domini*; en el caso del primer concepto, se refiere a la relación física con el bien, es decir la tenencia material del bien, sin embargo, la simple posesión no es suficiente para la prescripción; como hemos visto debe ser en concepto de propietario, y ello se complementa con la intención o voluntad del poseedor de retener la posesión del bien inmueble para sí y no en nombre de otro. Ruggiero detalladamente explica dicha diferencia entre el *animus detinendi* y el *animus domini*¹⁵, en el primer caso se refiere a la posesión que los Códigos Civiles de Campeche artículo 803, Michoacán artículo 77 y Veracruz artículo 827 definen como posesión derivada y el C.C.Pueb artículo 1351 le define como posesión precaria. En resumen es aquella cuya causa generadora de la posesión, inicia mediante un acuerdo con el propietario o propietaria con su consentimiento y/o en su nombre y de forma temporal para fines específicos; esta posesión proviene de actos jurídicos como lo son el usufructo, el arrendamiento, depósito, prenda y títulos análogos de acuerdo con el artículo citado. Ahora bien, la posesión cuya voluntad del poseedor o poseedora es el *animus domini*, es aquella que se ejerce para sí mismo, y disponiendo sin limitación del bien, como si fuera el auténtico propietario, tanto para el bien, como frente al terceros, los Códigos Civiles de Campeche, Michoacán y Veracruz en los artículos anteriormente citados definen como la posesión originaria y el C.C. Puebla, artículo 1346 le define como posesión civil.

De acuerdo con la legislación civil, la posesión que ostenta una persona, puede ser de dos tipos, la posesión cuyo origen es de buena fe y la posesión cuyo origen es de mala fe, de acuerdo a la posesión que se trate, será la también la temporalidad que debe comprobarse en un procedimiento judicial, analicemos ambas figuras:

Posesión de buena fe: Los Códigos Civiles de Campeche artículo 818, Michoacán artículo 92, Puebla artículo 1367 y 1372, Veracruz artículo 842 definen ambas posesiones; respecto de la primera señalan que es aquella en

¹³ FRIEDRICH Karl Von, Savigny. 1845. *Tratado de la posesión. Según los principios de Derecho Romano*, Madrid, p. 175.

¹⁴ Roberto de Ruggiero, op. cit., p. 788.

¹⁵ Idem. p. 785

la que el poseedor o poseedora entra en la posesión en virtud de un título suficiente que le otorga el derecho de poseer el bien, así también como el caso en que dicho título contenga vicios, sin embargo ese hecho es ignorado por quien tiene la posesión. El C.C.Pueb, además contempla que la buena fe se configura cuando el que posee ignora que su título es insuficiente para poseer. Ahora bien, ¿Qué es un justo título?, de acuerdo con dichos códigos estatales es: “la causa generadora de la posesión”, es decir, el acto o hecho jurídico por medio del cual el propietario o propietaria ha cedido los derechos inherentes de su propiedad, incluyendo la posesión del bien a otra persona, a diferencia de la posesión derivada, aquí el titular de la propiedad ha cedido sus derechos respecto del bien.

Para explicar cómo puede iniciar una posesión de buena fe, nos remitimos a las causas generadoras de la posesión. La traslación del dominio *inter vivos* es la fuente idónea para la posesión otorgada mediante un título suficiente para poseer, como puede ser contrato de compra-venta o donación, para estos casos entonces, un comprador o compradora o un donatario o donataria entraron en posesión de una bien inmueble con todos los derechos inherentes a dichos actos jurídicos, sin embargo, puede presentarse el caso en que dichos contratos no fueron debidamente perfeccionados ante una instancia de fe pública y tampoco fueron legalmente registrados, por lo que el acto jurídico carece de validez frente a terceros, y el poseedor que se considera dueño, tampoco puede disponer del bien, por ejemplo, para venderlo.

La segunda característica de la posesión de buena fe, se refiere a que existiendo un título traslativo de dominio éste tiene vicios los cuales el poseedor ignora; veamos el siguiente ejemplo: P es el propietario de un bien inmueble, sin embargo, A firma un contrato de compraventa con B sobre dicho bien, pero este último desconoce que P es el verdadero propietario y entra en posesión sin saber quién es el verdadero dueño, por lo que ignora los vicios de su título.

Posesión de mala fe: A diferencia del derecho romano, las legislaciones sustantivas civiles en análisis¹⁶ contemplan la posibilidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la posesión de mala fe, la cual se surge cuando una persona entra en posesión de un bien sin título alguno que le otorgue dicho derecho, o en su caso aquel que conoce los vicios del título con el que justifica su posesión y aun así continúa reteniendo el bien, y de acuer-

¹⁶ Códigos civiles de los estados de Campeche, Michoacán de Ocampo, Puebla y Veracruz de Ignacio de la Llave.

do con el C.C.Pueb., también cuando el poseedor sabe que su título es insuficiente para poseer. En el primer caso, el origen de la posesión no se sustenta en una cesión del derecho de propiedad como en el caso de la buena fe, por tanto no hay un título que avale dicha posesión, sin embargo, los precedentes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación han determinado que aunque no exista un justo título, se debe comprobar la causa generadora de la posesión con la finalidad de conocer si la posesión es originaria o derivada, y el tiempo exacto en el que comenzó a correr la prescripción, con la finalidad de acreditar los requisitos necesarios para que opere la prescripción en favor del poseedor, como una garantía procesal de seguridad jurídica¹⁷; por otra parte, la mala fe también se considera cuando el poseedor conoce que, el título que justifica su posesión contiene vicios, sin embargo, se han cumplido todos los requisitos necesarios para la prescripción y por tanto busca hacer valer su derecho. En el caso del C.C.Pueb., se contemplan dos circunstancias más que se consideran como mala fe, fracción segunda del artículo 1372 *“aquél que sin fundamento legal cree que tiene título para poseer”* puede provenir del desconocimiento de la ley sobre las fuentes reconocidas para poseer con derecho, no obstante en este caso la mala fe deriva de la ignorancia de la ley, y no de la mala voluntad del poseedor, sin embargo, no debemos olvidar la máxima que reza que “el desconocimiento de la ley no exime su cumplimiento” por lo que la posesión es contraria a derecho y por ende de mala fe. Y fracción tercera: *“el que sabe que su título es insuficiente”*, el código civil poblano habla de título insuficiente, cuyo significado se refiere a lo contrario de título bastante del que habla el artículo 1371 del mismo Código el cual señala que la apariencia del derecho es fundamento legal para creer que un título es bastante para transferir ese derecho. La interpretación de dicho precepto se sitúa en el principio de la apariencia del derecho que de acuerdo con los Tribunales Federales, la define como: “un estudio previo de la cuestión planteada para realizar un juicio de probabilidad sobre la procedencia de lo solicitado...”¹⁸. Si bien se aplica primordialmente en materia de amparo, el poder legislativo del estado de Puebla adoptó dicho principio para facultar a juzgadores y juzgadas de dicho estado para emitir un juicio de valor como fundamento legal

¹⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Prescripción positiva de mala fe y sin título. Para que opere, debe acreditarse fehacientemente la causa generadora de la posesión. Tesis: 1a./J. 2/2022 (11a.), registro digital: 2024088 primera sala, Libro 59, enero de 2022, Tomo II, p. 836.

¹⁸ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Apariencia del buen derecho. Cuestiones jurídicas, Tesis: I.3o.C.15 K (10a.), registro 2001572, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XII, septiembre de 2012, Tomo 3, p. 1510.

para considerar si un título presentado como prueba en juicio de usucapión es suficiente o insuficiente para trasladar la posesión; con base en esto, solo para efectos de la promoción de dicho juicio, la ley sustenta la posesión de buena fe cuando el poseedor “ignora” que su título es insuficiente, y la mala fe cuando “sabe” que lo es.

Por otra parte, y de forma muy interesante, los Códigos Civiles de Campeche artículo 1164, Michoacán artículo 426 y Veracruz artículo 1188, contemplan la posesión de mala fe que tiene su origen en un delito, sin embargo, dicha posesión se toma en cuenta para efectos de la prescripción, hasta en tanto haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal. El texto del C.C.Pueb. artículo 1404 establece que: “*si la posesión se adquirió con violencia, sólo comenzará la posesión útil cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma posesión pacíficamente*”; el texto es bastante claro de tal forma que un poseedor debe acreditar una causa legal que le otorga la posesión pacífica de un bien inmueble, a partir de lo cual su posesión comienza a tener efectos para prescribir.

Todas las entidades en estudio, consideran que la posesión puede iniciar como producto de un hecho considerado por la ley como delito, no obstante, el tiempo de la prescripción no puede comenzar a correr ni acumularse, sino hasta el momento en que ha cesado el hecho delictivo, de tal forma que si, por ejemplo, un poseedor en esta circunstancia manifiesta en juicio una posesión de 20 años, no obstante se comprueba que la posesión comenzó a ser pacífica hace 5 años, el juicio de usucapión no prosperará en su favor.

Con los elementos de la posesión que han sido analizados anteriormente se suman y complementan tres requisitos más que son fundamentales para que la posesión detentada se considere como apta para la prescripción positiva, de acuerdo con Códigos Civiles de Campeche artículo 1157, Michoacán artículo 422, Puebla artículo 1401 y Veracruz artículo 1184, éstos son:

- *Posesión pacífica*: De acuerdo con Códigos Civiles de Campeche artículo 835, Michoacán artículo 109, Puebla artículo 1404 y Veracruz artículo 859, dicha posesión es aquella que se ha adquirido sin violencia. Como se ha señalado anteriormente, para que un juicio de usucapión pueda ser favorable para el poseedor, debe comprobarse la causa generadora de la posesión, sin importar si ésta última es de buena o mala fe, por tanto, uno de los requisitos indispensables es comprobar que el poseedor o poseedora entraron en uso del

bien inmueble sin haber ejercido violencia contra el propietario. Si bien hemos ya señalado que incluso de un delito puede derivar la posesión de mala fe, eso no significa que la ley civil admita que el origen de la posesión devenga de una afectación en forma de delito directa a su propietario o propietaria, un ejemplo de ello es el delito de despojo: A puede entrar a poseer una casa que está abandonada y hacer uso de ella por el tiempo necesario para prescribir sin que B, que es la dueña tenga conocimiento, sin embargo, A no puede entrar a una casa y desalojar a B que es la propietaria legalmente reconocida con el dolo de querer apropiarse del bien, y además ejercer sobre ella por ejemplo el delito de lesiones; de ser así, el tiempo que ha transcurrido en la posesión no tiene efectos para la prescripción, y por ello como ya se ha señalado, el tiempo transcurrido no tendrá efectos para la posesión hasta en tanto haya prescrito la acción penal.

- *Posesión pública:* De acuerdo con Códigos Civiles de Campeche artículo 837, Michoacán artículo 111, Puebla artículo 1406 y Veracruz artículo 861, en este requisito de posesión se consideran dos circunstancias, la primera es que dicha posesión sea conocida por todos. Cuando se ha promovido una demanda de usucapión una de las probanzas fundamentales para que la autoridad jurisdiccional reconozca o no el derecho del poseedor o poseedora, es la testimonial, para demostrar que quien ostenta la posesión verdaderamente posee el bien inmueble y que lo ha hecho por el tiempo y bajo las circunstancias requeridas, los testigos son la fuente idónea de corroborar su dicho, por ello, la posesión que es vista por todas las personas del lugar donde se ubica el bien, tiene la facultad para poder prescribir.

La segunda circunstancia se refiere a aquella posesión que ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad, derivada de una jurisdicción voluntaria denominada “inscripción de posesión”. Este derecho se otorga a un poseedor o poseedora que tiene en su poder un bien inmueble que no está inscrito en dicho registro y cuya posesión cumple con los requisitos necesarios para la prescripción, de tal forma que aun antes de que se cumpla el plazo para que opere la prescripción en su favor puede inscribir su posesión fundada en resolución judicial dictada por juez o jueza competente. Lo anterior está fundamentado en

el C.C.Ver., artículo 2947, C.C.Camp. artículo 2914, Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo, artículo 62, Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla artículo 37.

- *Posesión continua*: De acuerdo con los códigos civiles en cita, la continuidad de la posesión radica en que ésta no haya sido interrumpida. Como ya se ha señalado anteriormente, la temporalidad es un elemento esencial de la prescripción y para que dicha temporalidad se acumule es necesario que la posesión no sea interrumpida. La interrupción de la posesión se da por diversas causas; los Códigos Civiles de Campeche artículo 1177, Michoacán artículo 439, Puebla artículo 1412 y Veracruz artículo 1201, establecen los medios por los cuales se considera que puede detenerse el tiempo acumulado para prescribir, el primer caso es cuando el poseedor o poseedora son privados de la posesión del bien inmueble por más de un año. El segundo caso es por cualquier medio de interpelación judicial contra el poseedor o poseedora, a menos que la parte actora se desista o en su caso se acuerde por desestimada la demanda, y por último que el poseedor o poseedora reconozcan de forma expresa por cualquier medio que el propietario o propietaria tienen mejor derecho para poseer. La interrupción tiene como finalidad que el tiempo ya acumulado no tenga validez para prescribir.

II. TEMPORALIDAD PARA LA USUCAPIÓN

Para que surta efectos la posesión ostentada con todos los requisitos analizados anteriormente, es necesario que se cumpla con uno de los requisitos pilares de la prescripción positiva, como lo es la temporalidad, de no cumplirse este requisito, aun constatando que la posesión reúne todos los requisitos de ley, no es posible ni siquiera promover el juicio de prescripción pues del tiempo transcurrido en dicha posesión es que se logra el derecho de usucapión.

Este trabajo centra su análisis en la hipótesis de que el tiempo que debe transcurrir para que opere la prescripción positiva que establecen los Códigos Civiles de los Estados de Campeche, Michoacán, Puebla y Veracruz, violenta el derecho humano de igualdad ante la ley y el obstáculo de acceso a una justicia pronta, con base en los argumentos que se esgrimen en este apartado.

En principio analicemos la temporalidad marcada en cada una de las legislaciones civiles en estudio:

Código Civil del Estado de Campeche:

Artículo 1158:

- Posesión de buena fe: 5 años
- Posesión con justo título pero carente de buena fe¹⁹: 10 años.
- Posesión de mala fe: 15 años
- Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo

Artículo 423:

- Posesión de buena fe: 10 años
- Posesión de mala fe: 20 años
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla

Artículo 1407:

- Posesión de buena fe: 10 años
- Posesión de mala fe: 20 años
- Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Artículo 1185:

- Posesión de buena fe: 10 años
- Posesión de mala fe: 20 años

Una vez descrito lo anterior, se analizan en el siguiente apartado la razón por la cual este documento plantea la hipótesis de que dicha temporalidad es inconstitucional y violatoria de derechos humanos.

III. ANÁLISIS DE INCONSTITUCIONALIDAD.

Recapitulando, la temporalidad para la usucapión que los códigos en análisis instituyen es de 10 años para la posesión de buena fe y 20 años para la posesión de mal fe, aunque la temporalidad marcada para el estado de Campeche

¹⁹ En el caso de la legislación sustantiva civil del estado de Guanajuato, en su artículo 1160 define como buena fe, cuando un poseedor tiene la creencia fundada de haber adquirido la posesión del verdadero dueño.

solo difiere del resto de la República en la posesión de mala fe con 15 años, se considera aun así una diferenciación con el resto de las temporalidades señaladas y es por ello que también se consideró en el estudio.

Para dar respuesta al problema de investigación planteado y confirmar si la hipótesis es o no verdadera, primero debemos responder a la siguiente interrogante: ¿En que se sustenta el argumento de que las temporalidades de los códigos civiles en estudio son inconstitucionales y violatorios de derechos humanos?, para poder comprender lo anterior, primero es fundamental centrarnos en la observación de la siguiente tabla:

Las legislaciones civiles en todos los Estados de la República Mexicana establecen el tiempo necesario para que pueda operar la prescripción positiva o usucapión, según el tipo de posesión de que se trate; analicemos a continuación la siguiente tabla:

ESTADO	ARTÍCULO DEL CÓDIGO CIVIL	POSESIÓN DE BUENA FE	POSESIÓN DE MALA FE
1	Aguascalientes	art. 1164	5 años
2	Baja California	art. 1139	5 años
3	Baja California Sur	art. 1157	5 años
4	Chihuahua	art. 1154	5 años
5	Chiapas	art. 1140	5 años
6	Ciudad de México	art. 1152	5 años
7	Coahuila	art. 1776	5 años
8	Colima	art. 1148	5 años
9	Durango	art. 1138	5 años
10	Guanajuato	art. 1247	5 años
11	Guerrero	art. 755	5 años
12	Hidalgo	art. 1227	5 años
13	Jalisco	art. 890	5 años
14	Estado de México	art. 5.130	5 años
15	Morelos	art. 1238	5 años
16	Nayarit	art. 1136	5 años
17	Nuevo León	art. 1149	5 años
18	Oaxaca	art. 1154	5 años
19	Querétaro	art. 1144	5 años
20	Quintana Roo	art. 1839	5 años
21	San Luis Potosí	art. 1097	5 años
22	Sinaloa	art. 1150	5 años
23	Sonora	art. 1323	5 años
24	Tabasco	art. 942	5 años
25	Tamaulipas	art. 730	5 años

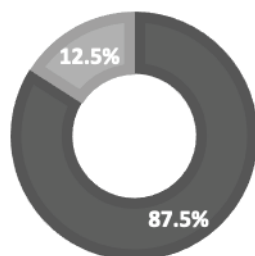
26	Tlaxcala	art. 1192	5 años	10 años
27	Yucatán	art. 960	5 años	10 años
28	Zacatecas	art. 459	5 años	10 años

Fuente: Elaboración propia

De los datos mostrados, podemos obtener los siguientes resultados: de las 32 entidades federativas, 28 de ellas contemplan 5 y 10 años para que opere la prescripción adquisitiva en favor de un poseedor, de buena y de mala fe respectivamente, y tan solo 4 contemplan una temporalidad mayor: Campeche conserva el tiempo de 5 años para prescribir de buena fe, pero en el caso de la mala fe es de 15 años; en los estados de Michoacán, Puebla y Veracruz, el tiempo aumenta al doble, lo anterior nos arroja los porcentajes que a continuación se muestran:

Tiempo establecido en los 32 estados de la república mexicana para que opere la prescripción positiva

■ Entre 5 y 10 años ■ Entre 10 y 20 años



Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, el 87.5% de las entidades federativas de la República Mexicana tienen una temporalidad homologada de 5 y 10 años, según sea el caso para que opere la prescripción adquisitiva, y tan solo en el 12.5% el tiempo puede aumentar hasta el doble, como hemos ya señalado en los casos de Michoacán, Puebla, Veracruz y la mala fe en el caso de Campeche.

Ahora bien, si bien es de sumo conocido el principio de soberanía de cada Estado de la República y el pacto federal, como lo establece el artículo 40 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por medio de la

cual existe la autonomía para establecer su propia legislación y por ende sus leyes serán obligatorias para sus ciudadanos y ciudadanas, sin embargo, es importante considerar el principio *pro persona* o *pro homine*, que de acuerdo con los Tribunales Federales de país: “*consiste en ponderar el peso de los derechos humanos, a efecto de estar siempre a favor del hombre*”²⁰, por lo que todas las autoridades están obligadas a favorecer en todo tiempo a las personas la protección más amplia como lo establece el segundo párrafo del artículo 1°, también de la Constitución.

De igual forma, considerando que todas las autoridades del país deben acatar los derechos humanos contenidos en la Constitución Federal, así como de los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano es parte, se considera que las legislaturas de los estados de Campeche, Michoacán, Puebla y Veracruz, deben hacer una revisión a la situación que se plantea sobre la temporalidad para la usucapión, toda vez que como se ha dicho es violatoria del principio de igualdad de la ley. Lo anterior se fundamenta en el artículo 7° de la Declaración Universal de los Derechos Humanos que a la letra dice: “*Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación*”. En el mismo tenor se encuentra lo establecido por el artículo 26 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos que señala: “*Todas las personas son iguales ante la ley y tienen derecho sin discriminación a igual protección de la ley*”, lo anterior es norma obligatoria para el Estado Mexicano en términos del primer párrafo del artículo 1° de la Constitución Federal.

Ahora bien, si como hemos visto todas las personas en México tienen derecho a igual protección de la ley sin ningún tipo de discriminación, se considera inequitativo que los ciudadanos y ciudadanas de los estados de Michoacán, Puebla y Veracruz deben esperar 5 años más que el resto de los ciudadanos y ciudadanas del país para promover un juicio de usucapión por posesión de buena fe, así como 5 años más en el caso de Campeche; y 10 años más en los restantes tres estados en el caso de la posesión de mala fe, ¿Por qué más del 80% del país tiene el privilegio de reducir en la mitad el tiempo para que proceda la prescripción positiva y en los estados señalados se debe esperar mayor temporalidad para poder acceder a reclamar su derecho?

²⁰ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Principio *pro homine*. Variantes que lo componen, Tesis: I.4o.A.20 K (10a.) registro 2005203, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 1, diciembre de 2013, Tomo II, p. 1211.

No se encuentra una respuesta válida para dicha interrogante, toda vez que los ciudadanos y ciudadanas de cada uno de los estados pertenecen al territorio mexicano y gozan de los mismos derechos que la constitución federal concede y el pacto federal no puede trasgredir este principio de jerarquía. Por otra parte, se podría argumentar la antigüedad y desactualización de los códigos civiles citados, no obstante, tampoco se considera una opción viable, si bien los Códigos Civiles de Campeche y Veracruz son los más antiguos de 1942 y 1932 respectivamente, los códigos de Puebla y Michoacán son de 1985 y 2008, siendo la legislación sustantiva civil michoacana la más reciente de ser publicada, abrogando la anterior del año 1936²¹, por lo que su relativa reciente reforma nos hace ver que la antigüedad no nos ofrece una justificación al problema que se ha planteado, sino solo es una omisión legislativa a la problemática planteada.

Al respecto, también se sustenta el argumento en la siguiente tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación: *“El derecho fundamental a la igualdad, en su vertiente de igualdad formal o igualdad ante la ley, comporta un mandato dirigido al legislador que ordena el igual tratamiento a todas las personas en la distribución de los derechos y obligaciones. Así, existe discriminación normativa cuando dos supuestos de hecho equivalentes son regulados de forma desigual, sin que exista una justificación razonable para otorgar ese trato diferenciado”*²², situación que impera en el problema que se ha planteado en este trabajo de investigación y del que no se encuentra fundamento de ser, como se ha señalado anteriormente, si bien se considera el pacto federal y la soberanía de cada estado para promulgar sus leyes, las personas de todos los estados son primeramente nacionales mexicanos y por tal hecho entran en la protección constitucional y de los tratados internacionales, por lo que por encima de dicha soberanía estatal existe el deber de respetar y privilegiar los derechos humanos, y en este caso, el principio de igualdad ante la ley es un derecho que debe beneficiar a todos los ciudadanos y ciudadanas de cada uno de los estados de la República, sin privilegios.

Para contextualizar lo dicho se expone el siguiente ejemplo: una persona en el estado de Querétaro reúne todos los elementos para poder promover un

²¹ Esta manifestación se sustenta en el artículo segundo transitorio del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo

²² Suprema Corte de Justicia de la Nación, Igualdad ante la ley. Alcances de este derecho fundamental cuando se reclama la inconstitucionalidad de una diferenciación expresa, Tesis: 1a. CLXXI/2016 (10a.), registro 2011879, Primera Sala, Libro 31, julio de 2016, Tomo I, p. 695.

juicio de usucapión de buena fe y solo ha tenido que poseer un bien inmueble por 5 años, sin embargo, una persona en Puebla que también ha cumplido con todos los requisitos legales que corresponden a la buena fe debe esperar 5 años más en razón de que así lo establece la ley civil del estado; ello se considera completamente inequitativo y discriminatorio ya que no se considera razón existente para privilegiar a unas personas sobre otras que en igualdad de circunstancias deben esperar el doble de tiempo para poder acceder ante los órganos jurisdiccionales para hacer valer el mismo derecho.

Por otra parte, la demora para que opere la prescripción en dichos códigos, vulnera el *principio de celeridad*, el cual se consagra en el artículo 17 de la Constitución Federal el cual establece que: “*Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes*”. De acuerdo con la Suprema Corte de Justicia de la Nación “la celeridad es un principio que orienta la manera en que debe operar la administración de justicia, es esencial a ésta, porque los fines de la misma y de todo proceso son las soluciones de los conflictos”²³.

Los tribunales de la República Mexicana están supeditados a las disposiciones establecidas en las leyes, mismas que emanan del poder legislativo, de tal forma que como lo consagra el artículo constitucional señalado, los juzgadores están supeditados para impartir justicia conforme los plazos y términos que las leyes establecen, adviértase que la temporalidad en este estudio combatida, contradice dicho principio al hacer dilatorio el tiempo de acceso de los poseedores al derecho de prescripción positiva, frenando la posibilidad de acceder a la justicia en un tiempo menor como en el caso de más del 80% de los estados de la República Mexicana, por lo que el poder judicial se ve impedido para poder impartir justicia de forma pronta al poseedor o poseedora, ya que éste no puede acudir a reclamar su derecho hasta cumplir el tiempo señalado.

Por todos los argumentos y reflexiones vertidos, se comprueba como verdadera la hipótesis que fue planteada al inicio de esta investigación y se somete a consideración de las legislaturas estatales la reforma de los artículos

²³ Diario Oficial de la Federación, *Voto particular que formula el Ministro José Ramón Cossío Díaz en relación con la Acción de Inconstitucionalidad 11/2004 y su acumulada 12/2004, promoventes: diputados integrantes de la Tercera Legislatura del Distrito Federal y Procurador General de la República*, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 24 de enero de 2008, disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5028940&fecha=24/01/2008

señalados con la finalidad de reducir la temporalidad para que opere la prescripción positiva en las cuatro entidades analizadas, atendiendo al principio *pro homine*, con la finalidad de conceder el mismo derecho que tienen el resto de los ciudadanos y ciudadanas de la República Mexicana, para no dilatar su derecho en acudir ante los órganos jurisdiccionales competentes para promover la usucapión y si todas las probanzas son contundentes, adquirir la propiedad del bien inmueble que han poseído conforme las condiciones exigidas por la ley.

CONCLUSIONES

1. La usucapión o prescripción positiva es una figura jurídica contemplada en los Códigos Civiles de todos los estados de la República Mexicana.
2. Los elementos y requisitos que conforman la usucapión son similares en los estados que se han analizado como lo fueron Campeche, Michoacán de Ocampo, Puebla y Veracruz de Ignacio de la Llave.
3. La temporalidad que la legislación civil exige para poseer un bien inmueble para prescribir es de 5 años de buena fe y 10 años de mala fe en el 87.5% de los Estados de la República, a su vez 10 años para la buena fe y de 20 años de mala fe en el 16.5% de los estados restantes, siendo de 15 años de mala fe para el estado de Campeche.
4. Se confirmó la hipótesis planteada, toda vez que se comprobó que la temporalidad combatida en este trabajo, contradice los principios de celeridad y de igualdad de la ley que se encuentran consagrados en el texto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como de los instrumentos internacionales que fueron referidos en el apartado tercero.
5. Si bien el pacto federal otorga soberanía a cada uno de los estados de la República Mexicana, no puede ser superior al principio pro persona que concede a las mujeres y hombres en México, la protección más amplia.
6. Se invita a las legislaturas de los estados en estudio, a revisar la legislación civil y reformar los siguientes numerales: artículo 1158 del Código Civil del Estado de Campeche; artículo 423 del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo; artículo 1407 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla; artículo 1185

del Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Lo anterior, por las razones y fundamentos que han sido señalados anteriormente y en estas conclusiones, sobre todo atendiendo a que el tiempo establecido en dichas legislaciones vulnera los derechos humanos que ya se han expuesto. De lograrse dicha reforma, se concedería un beneficio de equidad a toda la población mexicana para acceder en menor tiempo al derecho de usucapión y por ende la protección del sistema jurídico estatal de los poseedores diligentes frente a los propietarios omisos.

REFERENCIAS

Normatividad.

- Declaración Universal de los Derechos Humanos (Asamblea General de las Naciones Unidas, 10 de diciembre de 1948).
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (Asamblea General de las Naciones Unidas, 16 de diciembre de 1966).
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (D.O.F. 5 de febrero 1917).
- Código Civil para el Estado de Campeche (P.O.E. 5 de enero de 1943).
- Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo (P.O.E. 11 de febrero de 2008).
- Código Civil para el Estado de Puebla (P.O.E. 30 de abril de 1985).
- Código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (G.O.E. 15 de septiembre de 1932).
- Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Michoacán de Ocampo (P.O.E. 3 de febrero de 2012).
- Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla (P.O.E. 15 de abril de 2009).
- Nota: D.O.F. Diario Oficial de la Federación
- P.O.E. Periódico Oficial del Estado
- G.O.E. Gaceta Oficial del Estado.

Bibliografía.

- DE RUGGIERO, Roberto, 1929. *Instituciones de Derecho Civil*, Madrid: Editorial Reus.
- FRIEDRICH Karl Von, Savigny, 1845. *Tratado de la posesión, Según los principios de Derecho Romano*, Madrid.
- MORINEAU Iduarte, 2000. Martha y Iglesias González, Román. *Derecho Romano*, México.
- MUÑOZ Rocha, Carlos I., 2010. *Bienes y derechos reales*, editorial Oxford, México.
- PETIT, Eugene, 2007. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, México.
- PIMENTEL Álvarez, Julio, 1996. *Diccionario Latín-Español*, México.

ROJINA Villegas, Rafael, 1999. *Compendio de derecho civil*, tomo II, Porrúa, México. Jurisprudencia.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Apariencia del buen derecho. Cuestiones jurídicas, Tesis: I.3o.C.15 K (10a.), registro 2001572, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XII, septiembre de 2012, Tomo 3, p. 1510.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Igualdad ante la ley. Alcances de este derecho fundamental cuando se reclama la inconstitucionalidad de una diferenciación expresa, Tesis: 1a. CLXXI/2016 (10a.), registro 2011879, Primera Sala, Libro 31, julio de 2016, Tomo I, p. 695.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Prescripción positiva de mala fe y sin título. Para que opere, debe acreditarse fehacientemente la causa generadora de la posesión. Tesis: 1a./J. 2/2022 (11a.), registro digital: 2024088 primera sala, Libro 59, enero de 2022, Tomo II, p. 836.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Principio *pro homine*. Variantes que lo componen, Tesis: I.4o.A.20 K (10a.) registro 2005203, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 1, diciembre de 2013, Tomo II, p. 1211.

Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Voto particular que formula el Ministro José Ramón Cossío Díaz en relación con la Acción de Inconstitucionalidad 11/2004 y su acumulada 12/2004, promoventes: diputados integrantes de la Tercera Legislatura del Distrito Federal y Procurador General de la República*, Diario Oficial, 24 de enero de 2008, disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5028940&fecha=24/01/2008

Recursos de Internet.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, *Voto particular que formula el Ministro José Ramón Cossío Díaz en relación con la Acción de Inconstitucionalidad 11/2004 y su acumulada 12/2004, promoventes: diputados integrantes de la Tercera Legislatura del Distrito Federal y Procurador General de la República*, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 24 de enero de 2008. Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5028940&fecha=24/01/2008

QUISBERT, Ermo, “Las XII Tablas 450 a.c.” Bolivia, 2006. Disponible en: https://ermoquisbert.tripod.com/dr/12t/12t_apunte.pdf