

Año: 2021

Expediente: 14031/LXXV

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXV Legislatura

**PROMOVENTEC.** C. DIP. HORACIO JONATÁN TIJERINA HERNÁNDEZ INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO, DE LA LXXV LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

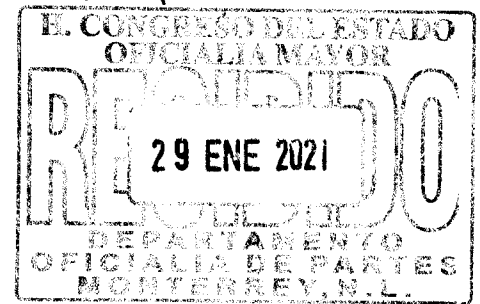
**INICIADO EN SESIÓN:** 01 de febrero del 2021

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Legislación

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**

**DIP. MARÍA GUADALUPE RODRÍGUEZ  
MARTÍNEZ**  
**PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA  
LXXV LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL  
ESTADO DE NUEVO LEÓN.**  
**P R E S E N T E**



EL SUCRITO **DIPUTADO HORACIO JONATÁN TIJERINA HERNÁNDEZ**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la LXXV Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, me permito proponer **INICIATIVA POR LA CUAL QUE SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 1148, 1149 y 1152 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, lo anterior al tenor de lo siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las principales funciones realizadas por este Congreso, establecidas dentro del Artículo 63 de la Constitución, es el decretar las leyes relativas a la administración y gobierno interior del Estado en todos sus ramos, interpretarlas, reformarlas y derogarlas en caso necesario.

A través de las diversas legislaciones constitucionales realizadas a partir del siglo XIX, tuvieron como resultado el que los estados tuvieran la potestad correspondiente para legislar en materia civil. Debemos de recordar, que el Código de 1870 fue redactado bajo la inspiración del Proyecto del Jurisconsulto español don Florencio García Goyena inspirado a su vez del Código de Napoleón. Por consecuencia en un Código de tipo clásico basado en ideas filosóficas y políticas del liberalismo, debiéndose de destacar principios tales como la propiedad absoluta de tipo romano, la autonomía de la voluntad como suprema ley en los contratos, o en el derecho de familia la supervivencia de la autoridad marital y de una fuerte potestad paternal.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Aguilar Gutiérrez, Antonio, *Panorama de la Legislación Civil de México*, Instituto de Derecho Comparado, UNAM, México 1960, p. 5. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/386/3.pdf>

El derecho a definido a la prescripción, como el medio de adquirir bienes (positiva) o librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley.<sup>2</sup> Como un término sinónimo se ha considerado a la *usucapión*, ya que ésta es la denominación romana de la prescripción adquisitiva, considerándose en consecuencia, en un modo de adquirir la propiedad por virtud del transcurso del tiempo, mediando la posesión.<sup>3</sup>

Ahora bien, dentro de la obra denominada *Tratado Elemental de Derecho Civil* de Julien Bonnecase en relación con el tema, se ha definido a la prescripción como un modo de adquirir la propiedad por medio de una posesión prolongada durante un plazo determinado, tradicionalmente se ha considerado a la usucapión en los bienes inmuebles, pero también lo puede ser en el caso de los muebles.<sup>4</sup>

Dentro de la doctrina, se han establecido también las condiciones y duración para alcanzar la prescripción, para lo cual, es necesario que cuente con los siguientes requisitos: 1. Que exista la posesión propiamente dicha, no solo una detentación; 2. Que sea continua, sin violencia, pública y que sobre determinado bien; 3. Que sea determinada la fecha a partir de la cual ocurre. Además, se requiere, además que el *justo título exista* y que no sea simplemente putativo.<sup>5</sup>

También se ha expresado que, dentro de la posesión ésta se puede se puede interrumpir o suspender, la primera consiste en un acontecimiento que hace inútil el tiempo transcurrido para la prescripción, por lo que hace a la segunda, es un acontecimiento que detiene la prescripción durante determinado tiempo, pero con la posibilidad de que al terminar éste, comience nuevamente a correr la prescripción.<sup>6</sup>

La usucapión comienza a correr sino al día siguiente de iniciarse la posesión, en virtud de un justo título, el derecho prescrito. La usucapión debe de ser invocada por el poseedor.<sup>7</sup>

<sup>2</sup> De Pina, Rafael, *Diccionario de Derecho*, Porrúa, 17ª, p. 413.

<sup>3</sup> De Pina, Rafael, *Diccionario de Derecho*, Porrúa, 17ª, p. 495.

<sup>4</sup> Bonnecase Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Harla, 5ª Edición, México, 1993, pp. 488 y 489.

<sup>5</sup> Bonnecase Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Harla, 5ª Edición, México, 1993, pp. 488 y 489.

<sup>6</sup> Bonnecase Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Harla, 5ª Edición, México, 1993, pp. 488 y 489.

<sup>7</sup> Bonnecase Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Harla, 5ª Edición, México, 1993, pp. 488 y 489.

Actualmente los Artículos 1148, 1149 y 1152 del Código Civil del estado de Nuevo León establecen lo siguiente:

*ARTÍCULO 1148.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:*

- I.- En concepto de propietario; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)*
- II.- Pacífica;*
- III. Continua;*
- IV.- Pública.*

*ARTÍCULO 1149.- Los bienes inmuebles se prescriben:*

- I.- En cinco años, cuando se poseen con justo título, en concepto de propietario, buena fe, pacífica, continua y públicamente; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)*
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;*
- III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífico, continua y pública, debiendo demostrar la causa generadora de la posesión; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)*
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.*

*ARTÍCULO 1152.- La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)*

Es de advertirse que el texto legal citado es consecuencia de las reformas publicadas en el Periódico Oficial del Estado en fecha 5 de febrero del 2014.

Derivado de lo anterior, resulta importante realizar una comparación de los textos legales que han prevalecido en los textos del código en estudio

en sus textos cuyas últimas reformas eran las realizadas hasta el 17 de enero de 2014, y el texto de la actualidad, al cual le fueron integradas las modificaciones legislativas de la reforma realizada a través del Decreto número 137 y las cuales fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado en fecha febrero 2014.

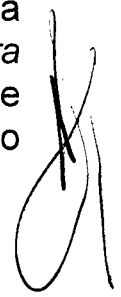
## CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

<p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN</p> <p>(Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 6 de Julio de 1935)</p> <p>Ultima reforma integrada Periódico Oficial del Estado de 17 enero 2014</p>	<p>Periódico Oficial del Estado 5 de febrero de 2014</p> <p>DECRETO NÚMERO 137</p> <p>Artículo Único. Se reforma por modificación la fracción I del artículo 1148, las fracciones I y III del artículo 1149 y el artículo 1152 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:</p>	<p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN</p> <p>Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 6 de julio de 1935</p> <p>Ultima reforma integrada publicada en el Periódico Oficial Número 76, de fecha 17 de junio de 2020</p>
	1148	
<p>ARTÍCULO 1148.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I.- En concepto de propietario y con <b>justo título</b>;</p> <p>II.- Pacífica;</p> <p>III.- Continua;</p> <p>IV.- Pública.</p>	<p>Artículo 1148. ...</p> <p>I. En concepto de propietario;</p> <p>II. a IV ...</p>	<p>ARTÍCULO 1148.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I.- En concepto de propietario; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>II.- Pacífica;</p> <p>III.- Continua;</p> <p>IV.- Pública.</p>
	1149	
<p>ARTÍCULO 1149.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II.- En cinco años, cuando los</p>	<p>Artículo 1149...</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen con justo título, con concepto de propietario, buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. ...</p>	<p>ARTÍCULO 1149.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen con justo título, en concepto de propietario, buena fe, pacífica, continua y públicamente; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido</p>



<p>inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;</p> <p>IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>	<p>III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífico, continua y pública, <b><u>debiendo demostrar la causa generadora de la posesión.</u></b></p> <p>IV. ...</p>	<p>objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífico, continua y pública, debiendo demostrar la causa generadora de la posesión; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>
	1152	
<p><b>ARTÍCULO 1152.-</b> 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.</p>	<p><b>Artículo 1152.</b> La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.</p>	<p><b>ARTÍCULO 1152.-</b> La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.</p> <p>(Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p>

De lo anterior, podemos advertir que se trasladó el concepto de *justo título* de la fracción I del artículo 1148 a la fracción I del 1149, y agregando a la fracción tercera, el requisito adicional *el de demostrar la causa generadora de la posesión*. Por último, se estableció de manera tajante dentro del artículo 1152 que la posesión adquirida por medio de un delito no generara derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.



## CÓDIGO CIVIL NUEVO LEÓN / JALISCO

CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO
<p>Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 6 de julio de 1935</p> <p>Ultima reforma integrada publicada en el Periódico Oficial Número 76, de fecha 17 de junio de 2020</p>	<p>ÚLTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL: 18 DE FEBRERO DE 2020.</p>
<p>ARTÍCULO 1148.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I.- En concepto de propietario; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>II.- Pacífica;</p> <p>III. Continua;</p> <p>IV.- Pública.</p>	<p>Art. 889.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:</p> <p>I. En concepto de propietario;</p> <p>II. Pacífica;</p> <p>III. Continua; y</p> <p>IV. Pública.</p>
<p>ARTÍCULO 1149.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen con justo título, en concepto de propietario, buena fe, pacífica, continua y públicamente; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, <b>debiendo demostrar la causa generadora de la posesión</b>; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>	<p>Art. 890.- Se consuma la usucapión de inmuebles:</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe en el momento de la adquisición, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III. En diez años, cuando se poseen con mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente; y</p> <p>IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de un inmueble rústico no lo ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que lo ha poseído, o por no haber hecho el poseedor de la finca urbana las reparaciones necesarias, ésta haya permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>



<p><b>ARTÍCULO 1152.-</b> La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.</p> <p>(Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p>	<p><b>Art. 893.-</b> 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.</p>
---	--

Como diferencias entre ambas legislaciones podemos encontrar de que dentro del Artículo 1152 de Nuevo León y el Artículo 893 el primero considera que la posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva y el segundo el que 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 NUEVO LEÓN / CÓDIGO CIVIL FEDERAL / GUANAJUATO

<p>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN</p> <p>Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 6 de julio de 1935</p> <p>Ultima reforma integrada publicada en el Periódico Oficial Número 76, de fecha 17 de junio de 2020</p>	<p>CÓDIGO CIVIL FEDERAL</p> <p>Nuevo Código publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928</p> <p>TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 27-03-2020</p>	<p>GUANAJUATO</p>
<p><b>ARTÍCULO 1148.-</b> La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I.- En concepto de propietario; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>II.- Pacífica;</p> <p>III.- Continua;</p> <p>IV.- Pública.</p>	<p><b>Artículo 1151.-</b> La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I. En concepto de propietario;</p> <p>II. Pacífica;</p> <p>III. Continua;</p> <p>IV. Pública.</p>	<p><b>Artículo 1246.</b> La posesión necesaria para prescribir debe ser:</p> <p>I. Civil en los términos de la parte final del artículo 1039;</p> <p>II. Pacífica;</p> <p>III. Continua;</p> <p>IV. Pública.</p>
		<p><b>Artículo 1039.</b> Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario,</p>





		arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión civil; el otro, una posesión precaria
<p><b>ARTÍCULO 1149.-</b> Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen con justo título, en concepto de propietario, buena fe, pacífica, continua y públicamente; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, debiendo demostrar la causa generadora de la posesión; (Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p> <p>IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>	<p><b>Artículo 1152.-</b> Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;</p> <p>IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.</p>	<p><b>Artículo 1247.</b> Con los requisitos a que se refiere el artículo anterior los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I. En cinco años cuando se poseen con justo título y con buena fe;</p> <p>II. En diez años cuando se poseen con justo título y de mala fe.</p> <p><b>Artículo 1248.</b> 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.</p>
<p><b>ARTÍCULO 1152.-</b> La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva.</p> <p>(Reforma en Decreto 137 POE 5 febrero 2014)</p>	<p><b>Artículo 1155.-</b> 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.</p>	<p><b>Artículo 1253.</b> Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de veinte años para los inmuebles y de diez para los muebles, contados desde que cese la violencia.</p>

  
 8

--	--	--

Ahora bien, realizando una comparación entre la legislación que nos ocupa de Nuevo León, el Código Federal y Guanajuato, encontramos como elementos a destacar el Guanajuato establece dentro de su Artículo 1246 que la posesión necesaria para prescribir debe ser: I. Civil en los términos de la parte final del artículo 1039; II. Pacífica; III. Continua; y IV. Pública. Señalándose dentro del referido artículo 1039 que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión civil; el otro, una posesión precaria.

En el caso de que la posesión se haya adquirido por medio de un delito. En el caso de Nuevo León se establece dentro de su Artículo 1152 que la posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. En el caso del Código Civil Federal en su Artículo 1155, señala que 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 y finalmente el de Guanajuato en su Artículo 1248 expresa 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 operando esta causa de prescripción si el hecho que dio origen a la posesión hubiere sido declarado delito por sentencia ejecutoria.

El Código de Guanajuato considera, además el hecho, en su artículo 1253 que cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de veinte años para los inmuebles y de diez para los muebles, contados desde que cese la violencia. Lo anterior resulta un elemento interesante y que otras legislaciones no lo poseen. Es importante destacar que la legislación de Guanajuato a diferencia de otras legislaciones considera este elemento: La violencia

Ahora bien, debemos de tomar en consideración los diversos criterios sustentados por la SCJN, en los cuales es de destacarse la interpretación de los principios que sustentan la prescripción tales como el *JUSTO TÍTULO*, *LA CAUSA GENERADORA*, debiéndose de resaltar los siguientes:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE. LOS VICIOS CONTENIDOS EN EL DOCUMENTO QUE ACREDITA LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SON MENOS TRASCENDENTES PARA LA PROCEDENCIA DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).<sup>8</sup>**

*El concepto de propietario constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues únicamente la posesión originaria es apta para usucapir; por tanto, para la actualización de ese supuesto es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición (ius abutendi), el derecho de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el derecho de usar el bien (ius utendi); es decir, que el propietario de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes a ella. De ahí que si la posesión ejercida por una persona es originaria, a título de dueño y por el tiempo suficiente, de forma continua, pública y pacífica, es procedente la prescripción adquisitiva de mala fe del bien a su favor. En ese sentido, sólo debe acreditar la causa generadora de la posesión y que ésta sea apta para prescribir, por lo que necesariamente debe aportar una prueba objetiva con la cual revele el origen de ésta. Sin embargo, en caso de que dicha prueba consista en un contrato de compraventa, los vicios contenidos en dicho documento son menos trascendentes si se ejerce la prescripción adquisitiva por mala fe, esto, ya que al exigir la ley un lapso mayor para su procedencia (veinte años en términos del artículo 1185, fracción III, del Código Civil para el Estado de Veracruz), implica un desinterés prolongado y continuo del legítimo propietario para recuperar el bien. Por lo cual, la diferencia entre este tipo de prescripción adquisitiva y la ejercida de buena fe radica en el grado de perfección del justo título, toda vez que, en el segundo supuesto, al establecerse un lapso menor para su procedencia forzosamente requiere que la causa generadora sea lo más perfecta posible. En este contexto, si una persona suscribió un contrato de compraventa de un inmueble, se estima que dicha documental resulta apta para demostrar la posesión originaria del bien, porque implica su adquisición tanto jurídica como material, es decir, que el inmueble es adquirido de forma íntegra y completa con todos sus derechos y obligaciones; de ahí que si bien el carácter del vendedor del inmueble puede afectar la validez del contrato, eso no demerita la calidad de la posesión del comprador, ya que para*

<sup>8</sup> Décima Época, Registro: 2021537, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 74, enero de 2020, Tomo III, Materia(s): Civil, Tesis: VII.2o.C.222 C (10a.), página: 2631

