

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIV Legislatura

PROMOVENTE.- CC. MARTIN ALBERTO NAVARRO AGUIÑAGA, SERGIO JAVIER ELIZONDO GARZA Y ROBERTO SEBASTIAN ZAPATA.

ASUNTO RELACIONADO.- MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTICULOS DEL CODIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON Y AL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

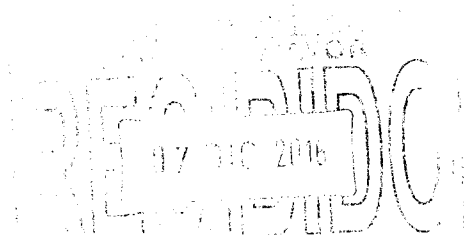
INICIADO EN SESIÓN: 12 de Diciembre del 2016

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): Legislación y Justicia y Seguridad Pública

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

H. Congreso Del Estado de Nuevo León
Presente:



presenta a este Honorable Congreso la siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN POR ADICIÓN Y MODIFICACIÓN LOS ARTÍCULOS 16 BIS FRACCIÓN I DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y LOS ARTÍCULOS 1149,1150 Y 2894 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Es menester para la comprensión del tema el desmembramiento de los motivos que dieron nacimiento a esta Iniciativa, presentados en la siguiente:

Exposición De Motivos

Es inconcebible que los hechos ilícitos queden impunes; aún más impensable, que se pueda alguien favorecer de su propio dolo, como sucede en los casos de prescripción adquisitiva por mala fe. El ordenamiento jurídico no debe premiar a aquellos que atentan contra el orden público, como lo es un despojador que, por el transcurso del tiempo, se vuelve invulnerable respecto del delito que cometió, por la prescripción de la acción penal.

| | | | | |
|---------------------------------------|--|------------------------|------------------------------|----------|
| <i>Tesis: 11.4o.C.62 (9a.)</i> | <i>C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta</i> | <i>la Décima Época</i> | <i>160379 de 42</i> | <i>7</i> |
| <i>Tribunales Colegiados Circuito</i> | <i>Libro IV, Enero de 2012, de Tomo 5</i> | <i>Pág. 4576</i> | <i>Tesis Aislada (Civil)</i> | |

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. RESULTA PROCEDENTE ESTA ACCIÓN CON SUSTENTO EN EL DELITO DE DESPOJO, CONFORME A LA LEGISLACIÓN CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO (ABROGADA).

La interpretación sistemática y funcional de los artículos 910, 911, 912 y 915 del Código Civil del Estado de México, abrogado, ponen de manifiesto, que durante su vigencia, la usucapión era un medio de adquirir la propiedad de los bienes

¹ Art. 68.- Tiene la iniciativa de ley todo Diputado, Autoridad Pública en el Estado y cualquier Ciudadano Nuevoleonés.

mediante la posesión de los mismos durante el tiempo y las condiciones establecidas en la ley (910); asimismo, si bien se establecía como un requisito para lograr la prescripción positiva, que la misma fuera en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública (911), en cuyo caso, la jurisprudencia de la actual Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido el requerimiento de probar la causa generadora de la posesión. Sin embargo, aquella legislación permitía que la posesión adquirida por medio de algún delito se tendría en cuenta para la usucapión a partir de la fecha en la cual hubiera quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe (915); en cuyo supuesto, la prescripción operaba en el plazo de diez años al ser la posesión de mala fe (912, fracción III); por tanto, en ese caso, como la posesión se adquiría por medio de un hecho ilícito, conforme a la legislación abrogada debe entenderse que era innecesario acreditar la existencia de un justo título, o la causa generadora de la posesión, como actualmente se exige, pues la causa por medio de la cual se generaba la posesión de inmueble era el delito de despojo. Bajo esta tesitura, si de acuerdo con la pretensión deducida por el actor en el juicio (con sustento en la legislación civil abrogada) reclama la prescripción positiva de un inmueble, y en los hechos de la demanda, la causa de pedir se orienta a destacar haber adquirido su posesión mediante la mera intromisión, traducida en el delito de despojo, entonces, es incorrecto que sobre esa dimensión deba exigirse la justificación de la causa generadora de su posesión, o sea, el acto jurídico que le dio origen; pues es inconcuso, lo hizo basado en la ejecución de un hecho ilícito, y eso es lo que debe valorarse, o sea, los hechos de la demanda y las pruebas presentadas para ese efecto a fin de determinar la procedencia o no de la acción ejercida.

La anterior tesis condona la adquisición de los bienes mediante un hecho ilícito, atentando contra toda lógica jurídica.

La prescripción adquisitiva por mala fe mira hacia una finalidad práctica, de no dejar bienes abandonados y mantenerlos productivos, que hacia la justicia, que Ulpiano definía como *"la constante y perpetua voluntad de dar a cada quien su derecho"*.

Es entendible que en el pasado, se haya recurrido a este tipo de prácticas para mantener el control de los bienes que habían sido descuidados por largos períodos de tiempo; era difícil tener un catastro de todas las propiedades, sus medidas y colindancias, y sus respectivos dueños, y era casi imposible comunicarse con éstos para hacerles saber que debían mantener sus predios activos, por lo cual se tenía que ser pragmático para poder conservar la productividad de las tierras. Dicho pragmatismo se vio reflejado en la prescripción adquisitiva -la cual, después de cierto tiempo, era inoponible por la mala fe- poniendo el bienestar económico del Estado por encima de la seguridad jurídica del mismo. Poco más de mil ochocientos años después, con catastros electrónicos y medios de comunicación inmediatos, la práctica sigue intacta.

Se debería hacer un cambio a dicha aberración legislativa. Aunado al atentado que le propina a la esencia del Derecho, violenta la libre determinación con la cual dispone todo propietario de un bien, siendo el anterior principio la

piedra angular del Estado de Derecho bajo el cual todos los estados constitucionales pretenden regirse. Es inconcebible que se siga reglamentando de manera tan arcaica una práctica que tiene otras soluciones -más fáciles, eficientes y jurídicamente correctas- con medios que se asemejan a la autotutela de los derechos. Los derechos no tienen que ser activamente protegidos para poder conservarlos. Tómese por ejemplo el derecho a la libertad y a la vida: son derechos inherentes al ser humano, y la Ley los tutela, adecuadamente, de oficio. No se tiene que reportar por el afectado un secuestro, o una tentativa de homicidio; son derechos que tutela el orden jurídico de manera primordial. Si hace esto con los derechos mencionados con antelación, ¿por qué deja desprotegido dicho mecanismo de tutela oficiosa al derecho de propiedad?

La Ley considera que el derecho de propiedad es inherente al ser humano; la anterior afirmación se ve reflejada en el numeral 2241² del Código Civil en vigor de nuestro estado, el cual estatuye que será nula la donación de la totalidad del patrimonio, indicando que el mismo legislador estima que se necesita de la propiedad para poder subsistir; tanto así que un acto en el cual se done la totalidad de los bienes será nulo de manera absoluta.

¿Procede la prescripción adquisitiva por mala fe si el bien siendo prescrito es el único bien en el patrimonio del propietario? Tras no haber disposición que diga lo contrario, sí puede perder la propiedad el propietario en dichas condiciones. Lo que lleva a reflexionar: el propietario no puede quedarse sin bienes en su patrimonio por volición suya, pero, ¿sí puede a través de un hecho ilícito cuya acción, sea penal o civil, ha prescrito? Dicha ponderación favorece a un hecho ilícito sobre una expresión de la autonomía de la voluntad, a través de un mero legalismo, lo cual delata la injusticia de la figura siendo criticada. Idealmente se debería derogar la práctica draconiana de premiar a delincuentes con la adquisición gratuita de predios, fundada en la autodeterminación del propietario respecto de sus bienes, la tutela oficiosa de la ley respecto de los derechos inherentes al humano, y el derecho al libre desarrollo de la personalidad. Inclusive, fundado también en el avance de las herramientas tecnológicas que hacen de la prescripción adquisitiva por mala fe innecesaria. Con los catastros de hoy en día, predios descuidados se podrían, por poner un ejemplo, subastar en venta judicial, cuyo precio sería adjudicado en 2/3 partes al propietario descuidado.

Es de señalar que el Derecho, ideológicamente, tiene dos dimensiones, ambas igual de válidas y necesarias para la integración del orden jurídico: una la ideal, teórica y perfecta, que emana directamente de la filosofía del Derecho, sin adulteración ni influencia exterior alguna. La otra, es la dimensión práctica del Derecho, la cual puede quebrantar principios inherentemente jurídicos mirando hacia mejor normar el orden público. Como ejemplo de la anterior dimensión, proponemos el de la responsabilidad objetiva; esta figura nace para no dejar cabos sueltos en la comisión de hechos ilícitos, y que todo daño sea remediado

² Art. 2241.- Es nula la donación que comprende la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias.

aunque éstos no hayan sido ejecutados de manera dolosa o culposa, lo cual hará parecer injusta a la mencionada figura, desde el punto de vista del jurista y practicante tradicional del Derecho. La prescripción adquisitiva con mala fe quedaría categorizada en la segunda dimensión, la dimensión práctica, ya que violenta los principios de la justicia para privilegiar al orden público y el funcionamiento orgánico de la comunidad, por lo cual no se propondrá una derogación de la figura, sino una desincentivación, mediante los mecanismos que enseguida se enumerarán y describirán.

En primer lugar, se propone:

Que se aumente la pena correspondiente al delito de Despojo de Cosas Inmuebles o de Aguas, consagrado en el artículo 397³ del Código Penal de nuestro estado, ya que no es proporcional la pena al daño patrimonial que ocasiona la conducta que actualiza el tipo penal previamente mencionado. Para ilustrar la poca proporcionalidad, proponemos el siguiente ejemplo: el delito de Robo, cuando el valor de la cosa robada es superior a setecientas cuotas, es castigado con cinco a quince años de prisión más una multa de doscientas cuotas. El delito de Despojo de Cosas Inmuebles o de Aguas es castigado con seis meses a cinco años de prisión, más una multa de tan sólo ocho a cuarenta cuotas, independientemente del valor del bien que ha sido despojado.

Hagamos cuentas. El daño patrimonial que sufre una víctima del delito de Robo cuyo bien sustraído ha sido valuado en setecientas cuotas, es de cuarenta y nueve mil pesos. Consiguientemente, el reo perderá su libertad entre cinco y quince años de su vida. La historia es distinta, tratándose del delito de Despojo. La mayor parte de los inmuebles en el comercio valen sustancialmente más que la cantidad aludida. El daño patrimonial que sufre una víctima del delito de Despojo es, la mayor parte del tiempo, superior al de aquel que sufre el delito de Robo simple en su modalidad más grave. Sin embargo, el delito de despojo no está catalogado como delito grave y tiene penas notoriamente inferiores a la del delito de Robo simple en su modalidad más grave.

De lo anterior se logra apreciar una severa desproporción de las penas y, por ende, una pésima demostración de técnica legislativa por quien sea que haya conceptualizado al delito de Despojo de las formas previamente mencionadas. Por lo anterior, se debe reformar el artículo 16 Bis fracción I del Código Penal de nuestro estado para que incluya al artículo 397, al igual que aumentar la pena contenida en el artículo 398 para que se castigue (utilizando analógicamente como parámetro la pena del delito de Robo simple en su más severa modalidad) a quien cometa el delito de Despojo con una pena de prisión de cinco a quince años, como se detallará en el Decreto propuesto al final del

³ Artículo 397.- Comete el delito de Despojo de Cosas Inmuebles o de Aguas: I.- El que de propia autoridad, haciendo violencia, o furtivamente, o empleando amenazas o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de el, o de un derecho real que no le pertenezca; II.- El que de propia autoridad, y haciendo uso de los medios indicados en la fracción anterior, ocupe un inmueble de su propiedad, o en los casos en que la ley no lo permite, por hallarse en poder de otra persona, o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante; y III.- El que en los términos de las fracciones anteriores, despoje de aguas.

presente escrito. Lo anteriormente discutido permitirá que el tiempo para la extinción de la acción penal respecto al delito de Despojo sea incrementado, así protegiendo mejor al propietario de un bien que pretende usucapir un tercero que procede de mala fe y, por consiguiente, desincentivando la prescripción adquisitiva por mala fe. A lo anterior, se añaden otras propuestas para reformar lo respectivo a la figura jurídica siendo criticada, pero ahora, desde la óptica del Derecho Civil.

En segundo lugar:

Con base en lo que define y requiere el capítulo del Código Civil en vigor para el Estado de Nuevo León sobre lo que desde 1928 según el Maestro Felipe de la Mata Pizaña y Roberto Garzón Jiménez es llamado prescripción positiva, evidenciamos que para poder actualizarse esta figura deberá existir un título que justifique la causa generadora de la posesión que, por ejemplo, podría ser un contrato de compraventa, donación, etcétera.

Ahora, partiendo de la premisa que es necesario un título que acredite la calidad de dueño del poseedor, llegamos a la conclusión de que con el apoyo del Honorable Congreso del Estado de Nuevo León lograremos exigir como requisito para la actualización de la figura, la inscripción del título mencionado con antelación ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, independientemente de la intención del solicitante, siendo de buena o mala fe.

Así, conseguiríamos dos ostensibles cambios; primero, estaríamos desincentivando la usucapición por mala fe, ya que el interesado se estaría arriesgando a que si se llegaren a probar sus malas intenciones estaría incurriendo en lo que el Código Penal en vigor para el Estado de Nuevo León contempla en su numeral 249 fracción IV como una conducta que llevaría a actualizar el tipo penal de Falsedad en Declaraciones⁴. El segundo punto de gran importancia es que al legislar la necesidad de inscripción, haciendo que la posesión sea pública y no solamente ante la comunidad sino ante todo aquél que quiera ir a solicitar información ante el Registro Público, habrá mayor recaudación de impuestos para el Estado.

A continuación se comparará la prescripción adquisitiva en Nuevo León con la de otros ordenamientos jurídicos, tanto nacionales como internacionales.

Tercer punto, comparativo:

A nivel nacional, la prescripción adquisitiva es visible en cada uno de los estados de la República, tanto en buena y mala fe, siendo esta una práctica prevista en todo el Estado. Como podemos ver en la tabla (Anexo 1), la regla de 5 años en buena fe y 10 años en mala fe es un tanto general, siendo cinco

⁴ "Artículo 249: Comete el delito de falsedad de declaraciones y en informes dados a una autoridad quien, bajo protesta de decir verdad, incurra en alguno de los siguientes supuestos: [...] fracción IV.- Quien rinda informes a una autoridad, en los que afirme una falsedad o niegue la verdad en todo o en parte".

estados en los que cambian éstas reglas, a saber: Campeche, Puebla, Morelos, Veracruz y Estado de México.

En regla general, no se elimina la mala fe de la formula, más bien se altera, llegando a duplicar incluso el tiempo requerido para prescribir el bien inmueble cuando existe mala fe.

A nivel internacional, por otra parte, la prescripción adquisitiva se ve regulada de una manera muy distinta. La mayoría de los códigos no contemplan la posibilidad de usucapir por mala fe como un escenario ordinario, sino que se consideran como una excepción a los supuestos en que opera la prescripción, que se permite tras un tiempo considerablemente mayor, e incentivan un cambio, la buena fe de las partes agilizando la prescripción misma cuando enajenan bajo un título legítimo.

En el ámbito nacional; Puebla, ha duplicado el tiempo requerido, haciendo que se cumplan veinte años en la mala fe para prescribir un inmueble. Como bien se puede ver en el artículo 1407 de su Código Civil.⁵ El mismo caso sucede en Veracruz, cuya legislación modifica de un modo parecido la usucapión. Lo cual se ve reflejado en su artículo 1185 del Código Civil.⁶ Así como Morelos, y el Estado de México en sus respectivos códigos.

Como se mencionó anteriormente, la prescripción adquisitiva es una figura existente en toda la República, siendo ésta usada de una manera general con respecto a tiempos, uso, y función, pero, como demuestran los anteriores estados, esta práctica no es necesariamente reglamentada de una manera obligatoria, permitiendo a cada estado implementarla de la forma que vea más conveniente. En el estado de Nuevo León, la adquisición se aplica de una manera idéntica a la de la mayor parte de los estados de la República, pero no necesariamente debe ser así, y es por esto mismo que la idea de desincentivar su implementación en mala fe no es imposible, especialmente si tomamos en cuenta ejemplos dados a nivel internacional.

Por lo antes mencionado, es menester señalar cómo procede el funcionamiento de ésta figura en los ordenamientos jurídicos más avanzados y aquellos que conceptualizan la prescripción adquisitiva con la misma naturaleza jurídica que el Derecho Mexicano, dícese de los sistemas franceses, españoles y algunos ordenamientos jurídicos latinoamericanos, así como el sistema inglés, el cual, aunque de tradición jurídica anglosajona, nos da una perspectiva interesante respecto al manejo de este tema.

En el ordenamiento jurídico francés la prescripción adquisitiva opera después de 30 años de posesión, la legitimidad de ella reside en que el

⁵ Artículo 1407.- Los bienes inmuebles y los derechos reales constituidos sobre ellos, se adquieren por usucapión en diez años, donde poseídos con buena y en veinte con mala fe."

⁶ "Artículo 1185. Los bienes inmuebles se prescriben: i. En diez años, cuando se poseen en concepto de propietario, con justo título, con buena fe, pacífica, continua y publicamente; ii. En diez años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; iii. En veinte años, cuando se poseen de mala fe si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y publicamente."

poseedor ejerció actos posesorios con intención de ser propietario (*animus dominandi*), que sea eximido de vicios, de modo que es pública y pacífica, al igual que la prescripción en nuestro ordenamiento jurídico y que sea a título de propietario, tras lo cual debe solicitar la prescripción ante un tribunal competente, donde afirmarán su petición en el caso que así corresponda.

Por otro lado, cuenta con una modalidad abreviada de usucapión, por la cual se adquiere la propiedad tras 10 años de posesión, en el caso de que se haya enajenado un bien de buena fe a un propietario putativo que resulta no tener los derechos sobre el bien enajenado, lo cual se fundamenta en el título vigésimo del Código Civil francés, y se explyaya en sus artículos 2219 y subsiguientes.⁷

El derecho español por su parte en el artículo 1930 y subsiguientes y en específico el 1959 de su Código Civil⁸ indica la misma naturaleza jurídica que en el código nacional y que el código francés, al ser éstos de la misma raíz y filosofía jurídica, es evidente que la directriz limitante impuesta por el derecho español tiene peso como un modelo imitable en base al cual podemos adaptar los principios y mecanismos del código francés al derecho local.

Lo que resulta alarmante es que nuestro país, sea el lugar donde el plazo para poder prescribir el derecho sea el menor en relación con los demás países con tradición jurídica Romano-germánica, como se puede comprobar en contraste de los códigos civiles argentino, chileno y uruguayo en sus respectivos numerales⁹

A este mismo respecto, anexamos una tabla comparativa donde se señalan los plazos de cada país para la obtención de la propiedad vía usucapión. En la legislación española se exigen 10 años de posesión constante y presente, y 20 de posesión con ausencias, siempre respaldado bajo un título de propietario obtenido de buena fe, y la mala fe no se contempla como un supuesto.

En Inglaterra, por otro lado la prescripción adquisitiva es llanamente inadmisibile, respecto a los muebles como a los bienes inmuebles. El derecho de la propiedad en el ordenamiento jurídico ingles no supedita el derecho absoluto de propiedad a la posesión de hecho.

Por lo aquí señalado podemos concluir que la regulación y los mecanismos de control necesarios para desincentivar la posibilidad de obtener

⁷ Art. 2262.- Todas las acciones, tanto reales como personales, prescriben a los treinta años sin que quien alegue la prescripción esté obligado a presentar un título o que se pueda oponer contra él la excepción deducida de la mala fe.(Código Civil Francés)

⁸ Art. 1959.- Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539. (Código Civil Español)

⁹ Art.3999.- El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.(Código Civil Argentino).

Art. 2508.- El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces. (Código Civil Chileno).

Art. 1204.- De la prescripción de diez y veinte años 1204. La propiedad de bienes inmuebles u otros derechos reales se adquiere por la posesión de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título (Código Civil Uruguayo).

la propiedad por medios jurídicamente cuestionables como la usucapión de mala fe, es imprescindible aumentar en nuestros códigos los plazos para prescribir por este mismo medio, siguiendo el ejemplo de los estados de la República antes mencionados.

Por lo manifiesto en los ordenamientos jurídicos extranjeros, lo más razonable y lógico es modificar el mecanismo de la prescripción adquisitiva en la cual se limite la mala fe como una posibilidad de adquirir bienes por medio de una modificación en los plazos y la obligatoriedad de registrar un justo título que respalde el derecho.

Decreto.

Primero.- Se reforman por modificación y adición los artículos 16 Bis, fracción I y 398 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para que lean: **(énfasis añadido)**

"Art. 16 Bis- Para todos los efectos legales se califican como delitos graves consignados en este código:

I.- Los casos previstos en los artículos 66, primer párrafo; 150; 151; 152; 153; 154; 158; 159; 160; 163; 164; 165; 165 Bis; 166 fracciones III Y IV; 172 último párrafo; 176; 176 Bis; 181 Bis 1; 183; 191; 192; 196; 197; 197 Bis; 201 Bis; 201 Bis 2; 203 segundo párrafo; 204; 208 último párrafo; 211; 212 fracción II; 214 Bis; 216 fracciones II Y III; 216 Bis último párrafo; 218 fracción III; 222 Bis cuarto párrafo; 223 Bis; 225; 226 Bis; 240; 241; 242; 242 Bis; 243; 245; 250 segundo párrafo; 265; 266; 267; 268; 271 Bis 2; 298; 299; 303 fracción III; 312; 313; 313 Bis 1; 315; 318; 320 párrafo primero; 321 Bis; 321 Bis 1; 321 Bis 3; 322; 325; 329 última parte; 331 Bis 2; 355 segundo párrafo; 358 Bis 4; 363 Bis 4 fracciones I y II; 365 fracción VI; 365 Bis; 365 Bis I; 367 fracción III; 371; 374 fracción X; 374 último párrafo; 377 fracción III; 379 segundo párrafo; 387; 395; **397**; 401; 403; 406 BIS; 431; 432; 434 y 439 párrafo primero. También los grados de tentativa en aquellos casos, de los antes mencionados, en que la pena a aplicar exceda de cinco años en su término medio aritmético;"

"Art. 398.- Al responsable del delito de despojo de cosas inmuebles o aguas, se lo sancionará con una pena de **cinco a quince** años de prisión, y multa de **doscientas** cuotas."

Segundo.- Se reforma por modificación los artículos 1149 y 1150 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, además, se remueve la segunda fracción del primer artículo citado, para quedar como sigue:

Art. 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;

II. En veinte años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífico, continua y pública, debiendo demostrar la inscripción al Registro Público de la causa generadora de la posesión.

III.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II 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 aquel.

Art. 1150.- Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. **Faltando la buena fe, se prescribirán en diez años.**

Tercero.- Se reforma por modificación el artículo 2894 fracción primera del Código Civil para el Estado de Nuevo León, el cual señala los documentos que deberán ser inscritos en el Registro Público. Compartimos y se señala en negritas la adición a la disposición civil:

Art. 2894.- Se inscribirán en el Registro:

I.- Los Títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión, **así como la posesión con finalidad de prescripción positiva** o los demás derechos reales sobre **muebles e inmuebles.**

Transitorios.

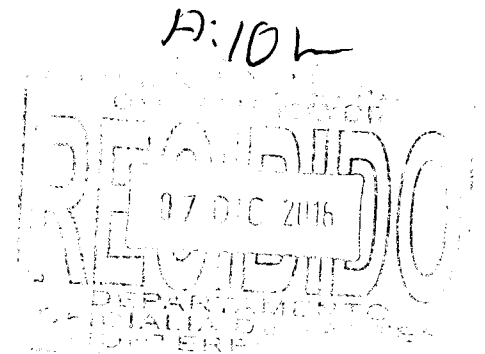
Único.- El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Estado.

Firmas


Martín Alberto Navarro Aguiñaga


Sergio Javier Elizondo Garza


Roberto Sebastián Zapata Garza



ANEXO 1

| Estados | Buena fe | | Mala fe | | Modalidades |
|-----------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| | Bienes Muebles (Tiempo) | Bienes Inmuebles (Tiempo) | Bienes Muebles (Tiempo) | Bienes Inmuebles (Tiempo) | |
| Aguascalientes | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Baja California | ✓ 3 | ✓ 5 | ✓ 5 | ✓ 10 | la prescripción positiva deberá hacerse de buena fe, pacífica y continua y públicamente |

| | | | | | |
|----------------------|----------|----------|-----------|------------|---|
| Baja California Sur | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años. | ✓ 10 años. | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Campeche | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 6 años | ✓ 15 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor. |
| Coahuila de Zaragoza | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de posesión pacífica, continua y pública. |
| Colima | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. |
| Chiapas | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y |

| | | | | | |
|------------|----------|----------|----------|-----------|---|
| | | | | | pública. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor. |
| Chihuahua | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | |
| Durango | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Si se adquiere con violencia, aunque cese ésta, seguirán los plazos establecidos para la mala fé. |
| Guanajuato | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | se requiere que la posesión sea civil, pacífica, continua y pública, y con base en estos elementos, prescribirán, que se tenga justo título y que se acredite la causa generadora o el justo título que legitime esa posesión |

| | | | | | |
|------------------|----------|----------|----------|------------|---|
| Guerrero | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Deberá ser de manera pacífica, continua y de buena fe. |
| Hidalgo | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública, pero en el caso de la prescripción corta, se requiere un justo título y buena fe |
| Jalisco | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años. | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Estado de México | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario y darse pacífica, continua y públicamente |
| Morelos | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 20 años | Debe ser cierta, además debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, |

| | | | | | |
|------------|----------|----------|----------|-----------|---|
| | | | | | continua y pública. |
| Nayarit | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor. |
| Nuevo León | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continúa y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Oaxaca | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en |

| | | | | | |
|-----------------|----------|-----------|-----------|-----------|---|
| | | | | | el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Puebla | ✓ 3 años | ✓ 10 años | ✓ 10 años | ✓ 20 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. |
| Querétaro | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Quintana Roo | ✓ 2 años | ✓ 5 años | ✓ 4 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor. |
| San Luis Potosí | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Posesión pacífica, pública y continua, se |

| | | | | | |
|------------|----------|----------|----------|-----------|--|
| | | | | | le llama prescripción positiva. |
| Sinaloa | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | |
| Sonora | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | Acreditar la causa generadora de la posesión y que esté en ejercicio de propietario con independencia de que esta provenga de un justo título |
| Tabasco | ✓ 2 años | ✓ 5 años | ✓ 4 años | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. |
| Tamaulipas | ✓ 2 años | ✓ 5 años | ✓ 4 años | ✓ 10 años | Sólo pueden ser usucapidos los bienes que están en el comercio. Adquirida y disfrutada en concepto de propietario, pacífico, continuo y público. Se puede completar el plazo necesario para usucapir, agregando al tiempo que haya poseído la persona que pretende prescribir el tiempo que poseyó la persona que le transmitió el bien, con |

| | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|-----------|--|
| | | | | | <p>tal de que ambas posesiones reúnan los requisitos legales necesarios para poder usucapir. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá previa protocolización ante Notario Público en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor. El efecto de la interrupción es inutilizar, para la usucapión, todo el tiempo transcurrido antes de ella.</p> |
| Tlaxcala | ✓ 1 años | ✓ 5 años | ✓ 2 años | ✓ 10 años | <p>Deberá ser de manera civil, pacífica, continua y pública. Una vez obtenida la sentencia ejecutoriada, juez remite copia certificada al Director del Registro Público de la Propiedad y</p> |

| | | | | | |
|-----------|----------|-----------|----------|-----------|---|
| | | | | | del Comercio del Estado para que actor pueda obtener su título de propiedad. |
| Veracruz | ✓ 3 años | ✓ 10 años | ✓ 5 años | ✓ 20 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare la prescripción deberá inscribirse en el Registro Público para que poseedor cuente con título. |
| Yucatán | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el registro público, y servirá de título de propiedad al poseedor. |
| Zacatecas | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Si se adquirió la posesión con violencia, aun |

| | | | | | |
|------------------|----------|----------|----------|-----------|---|
| | | | | | cuando cese esta, seguirá el plazo necesario para la mala fe. |
| Ciudad de México | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | en concepto del propietario, pacífica, continua y pública, objeto de inscripción de posesión. |

| País | Buena fe | | Mala fe | | Modalidades |
|----------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| | Bienes Muebles (Tiempo) | Bienes Inmuebles (Tiempo) | Bienes Muebles (Tiempo) | Bienes Inmuebles (Tiempo) | |
| Argentina | ✓ 10 años | ✓ 10 años | <input type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> No | No hay P.A. por mala fe, sino que después de 20 años, no se puede imponer excepción de mala fe. |
| Francia | ✓ No | ✓ 10 años | ✓ 3 años | <input type="checkbox"/> No | |
| Colombia | ✓ 3 años | ✓ 5 años. | ✓ 5 años. | ✓ 10 años | Debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública. |
| Estados Unidos | ✓ 3 años | ✓ 10 años | ✓ 10 años | ✓ 10 años | Posesión de la propiedad, no utilización ilícita u obtención con violencia, uso público, y uso exclusivo del que utiliza. también se puede agregar el tener un título, buena fe, pago de impuestos sobre la propiedad, y que no se haya obtenido a mano armada o que no sea territorio gubernamental (si es inmueble) |
| El Salvador | ✓ 3 años | ✓ 10 años | ✓ 3 años | ✓ 10 años | El que quiera aprovecharse de la |

| | | | | | |
|-------------|----------|--|---|-----------------------------|---|
| | | | | | prescripción debe alegarla; el Juez no puede declararla de oficio. La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida. Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren. |
| España | ✓ 3 años | ✓ 10 años entre presentes, 20 años entre ausentes. | <input type="checkbox"/> No (6 años para perder excepción de mala fe). | <input type="checkbox"/> No | |
| Puerto Rico | ✓ 5 años | ✓ 10 años | <input checked="" type="checkbox"/> 10 años para los propietarios que residen en P.R. <input checked="" type="checkbox"/> 20 años para los propietarios que vivan fuera. | ✓ 30 años | Deberá ser de manera continua, pacífica, pública y como propietario. |
| México | ✓ 3 años | ✓ 5 años | ✓ 5 años | ✓ 10 años | En concepto de propietario, pacífica, continua y pública. |

| | | | | | |
|--------|----------|----------|-----------|-----------|--|
| Perú | ✓ 2 años | ✓ 5 años | ✓ 4 años | ✓ 10 años | Deberá ser de manera continua, pacífica, pública y como propietario. Es necesario juicio para ser declarado propietario. La sentencia tendrá calidad de título y éste debe inscribirse en el Registro respectivo. En donde se cancelará el del dueño anterior. |
| Brasil | 20 años | 20 años | 20 años | 20 años | sin interrupción, sin oposición, posea como suyo el inmueble, adquirirá el inmueble. |
| Canadá | ✓ 3 años | ✓ 3 años | ✓ 10 años | ✓ 10 años | No existe distinción entre buena o mala fe, solo se contempla que se dé una posesión continua y pacífica. |
| China | * | * | * | * | * |