La recepción por el derecho agrario, de la figura civil de la prescripción positiva o usucapión

José Guadalupe Zúñiga Alegría*

Juan Antonio Castillo López*

Las reformas legales en materia agraria, llevadas a cabo durante los primeros meses de 1992, tuvieron la peculiaridad de incorporar a ese ámbito figuras de raigambre civilista como la compraventa, el usufructo, el arrendamiento y, desde luego, la prescripción positiva o usucapión; figuras milenarias que no obstante haber sido estudiadas desde diferentes enfoques por los más eminentes juristas de varias épocas, ahora requieren ser analizadas dentro de su nuevo entorno para aprehender las particularidades que presentan en un ámbito diferente al de su aparición original, así como dar cuenta de su funcionamiento real cuando son instrumentadas por sus destinatarios.

The legal amends in agrarian matter, accomplished during the first months of 1992, had the uniqueness of including the civilian roots as buying and selling, usufruct, leasehold, and acquisitive prescription or usucapio. Even though these ancient figures had been studied from different perspectives by the most eminent lawyer from several epochs, now they need to be analyzed into their new environment, in order to learn the special features that present out of their original scope, and show its real performance when they are carry out by their recipients.

Sumario: Introducción / I. Prescripción positiva o usucapión. Aspectos generales / II. Antecedentes y justificación de la prescripción positiva en materia agraria / III. Requisitos sustantivos de la prescripción positiva civil / IV. Régimen procesal de la prescripción positiva civil / V. Elementos originales de la prescripción positiva agraria / VI. Conclusiones / Bibliografía

* Maestros y Profesores Investigadores del Departamento de Derecho, UAM-A.

Introducción

Con anterioridad a la reforma del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la expedición de la actual Ley Agraria (en adelante, LA), ambos eventos ocurridos en enero de 1992, el Derecho Agrario se nutría de sus propias fuentes y seguía un derrotero teórico propio que lo ubicaba casi sin discusión como una rama autónoma del Derecho Social mexicano. Pero a raíz de estas transformaciones, que tuvieron como propósito liberalizar la propiedad de los ejidos y comunidades creados durante los 75 años previos, el derecho privado (Civil y Mercantil) irrumpió en la esfera del Derecho Agrario terminando o al menos poniendo en entredicho su dilatada autonomía.

Con independencia de las repercusiones que lo anterior pueda tener a un nivel especulativo o teórico, de las cuales no nos ocuparemos aquí, instituciones privatistas como la compra-venta, el arrendamiento, la hipoteca, la propiedad de sociedades civiles y mercantiles, la libertad para testar y, desde luego, la prescripción positiva o usucapión, que constituye el objeto de estudio de este trabajo, son hoy en día una realidad en el marco del Derecho Agrario, que no sólo están reguladas en la propia LA, sino que vía la supletoriedad que esta prevé, también lo están en algunos casos en el Código de Comercio y, en otros, en el Código Civil Federal.

Caracterizada la prescripción positiva en el ámbito del Derecho Civil, a grandes rasgos, como un medio de adquirir la propiedad de bienes muebles o inmuebles mediante la posesión que reúne los requisitos de ley, sufre variaciones importantes en el entorno del Derecho Agrario en cuanto al tipo de posesión que se requiere para que opere, la clase de bienes que se pueden adquirir, la vía en que se debe instrumentar y los efectos que produce, entre otros aspectos que es preciso analizar.

En ese sentido, nos interesa exhibir la especificidad de la prescripción positiva en materia agraria frente a la prescripción positiva civil de la que es tributaria; esto en la lógica de que la teoría jurídica agraria que se ha venido desarrollando a partir de 1992 es todavía joven, con sólo veinte años de desarrollo, frente a los 75 años, cuando menos, que alcanzó la que estuvo en vigor antes de las reformas y por tanto, una teoría cuyo mayor desarrollo está aún por venir.

I. Prescripción positiva o usucapión. Aspectos generales

En nuestro derecho se utilizan indistintamente las expresiones usucapión, prescripción positiva y prescripción adquisitiva para designar a una misma institución jurídica que puede ser definida como un medio de adquirir la propiedad de bienes muebles o inmuebles en virtud la posesión que se ejerce en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública, ya sea de buena o de mala fe y por el tiempo previsto en la ley.[1]

[1] Definición elaborada a partir de lo dispuesto en diversos artículos del Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo I del Código Civil Federal.

Tanto el surgimiento de esta institución en sí como el empleo de una nomenclatura indistinta para designarla tienen su origen en la antigua Roma, donde si bien durante el derecho antiguo y el clásico la usucapión (*usus*: uso, empleo, ejercicio; *capio:* coger, tomar, y *ción*: acción o resultado)[2] era un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión prolongada y la prescripción era una especie de excepción que el poseedor que cumplía con los requisitos de la usucapión podía oponer en contra del propietario que pretendiera vindicar, en la época de Justiniano se borran las diferencias y la palabra prescripción se empieza a utilizar como sinónimo de usucapión.

De Roma, la institución llega a España donde es codificada casi de manera idéntica a su lugar de origen en las Leyes de Partidas o de las Siete Partidas del Rey Alfonso X y en cuya parte introductoria del título 29 de la Partida Tercera se puede apreciar el uso indistinto de las expresiones mencionadas: "Para ocurrir á la incertidumbre del dominio de las cosas, ó para que estas tuvieran en todos tiempos dueño cierto, y se cortaran los pleitos, se introduxo la usucapion ó prescripcion".

Como se sabe, en México las leyes de Partidas se aplicaron desde la consumación de la Conquista y hasta ya bien avanzado el siglo XIX en plena época independiente, pero incluso después dejaron sentir su influencia en el contenido de la propia legislación nacional. Es el caso de la usucapión, que fue regulada desde el primer Código Civil expedido en 1870 y después en los de 1884 y 1928; no obstante, vale señalar que en ninguno de ellos se le denomina ya usucapión, sino "prescripción positiva", esto para distinguirla de otra institución denominada "prescripción negativa", que no es ya un medio de adquirir la propiedad, sino un medio de librarse de obligaciones por no haberse exigido su cumplimiento dentro del plazo legal.

En cuanto a la expresión "prescripción adquisitiva", su uso no se presenta a nivel legislación, sino de la doctrina y jurisprudencia aplicables a la materia, a cuyos autores les ha parecido más apropiada que la de "prescripción positiva", pues a diferencia de esta cuya pertinencia se hace obvia, sólo si se tiene presente que también existe una "prescripción negativa", aquella denominación evoca directamente al objeto que designa, es decir, al medio de "adquirir" la propiedad que opera mediante la posesión y el transcurso del tiempo.

De las tres expresiones que de una u otra manera se han llegado a emplear para designar a la institución, la más aceptada es la de "usucapión", pues designa a un solo objeto, a diferencia de la de "prescripción", a la que es preciso agregar el adjetivo de "positiva" o "adquisitiva" para evitar se confunda con la otra prescripción, adjetivada a su vez como "negativa" con el mismo propósito diferenciador. A ello se debe que en nuestro país y siguiendo el ejemplo de legislaciones de otras latitudes, como la alemana, en los códigos civiles del Estado de México, Tlaxcala, Quintana Roo y Puebla se emplee ya únicamente el nombre de usucapión para designar al medio de adquirir la propiedad y el de prescripción para referirse al medio de librarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo. Además, en estas legislaciones las

[2] Gerardo Dehesa Dávila, *Etimología jurídica,* 2ª ed., México, Poder Judicial de la Federación, pp. 398 y 399.

dos figuras ya se regulan por separado, cosa que no sucede en los códigos civiles de 1870, 1884 y 1928, este último aún vigente, produciendo en algunos casos confusión al pretender aplicar las mismas reglas a dos instituciones esencialmente diferentes.[3]

A pesar de todo, en la legislación agraria la denominación empleada es la de "prescripción positiva", lo mismo que en el Código Civil Federal de aplicación supletoria, que corresponde al antiguo Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, antes citado. Por este motivo y a pesar de que es difícil estar en desacuerdo con las voces que afirman la mayor pertinencia del término "usucapión", el término que emplearemos de aquí en adelante será el de "prescripción positiva", a fin de guardar congruencia con la legislación que da pauta al presente estudio y evitar con ello cualquier confusión.

II. Antecedentes y justificación de la prescripción positiva en materia agraria

Previo a las reformas constitucionales y legales de 1992, la prescripción positiva agraria, es decir, la que tiene por objeto la adquisición de tierras sujetas al régimen ejidal o comunal, no existía, lo que era congruente con el propósito de impedir que, salvo el caso de sucesión, permutas entre integrantes de los núcleos de población del mismo tipo o privación de derechos agrarios por la comisión de faltas contempladas en la ley, la titularidad de los terrenos ejidales y comunales se mantuviera invariable. A este propósito cuyo trasfondo histórico era el de impedir que se registrara un nuevo proceso de despojo y de concentración territorial como el que tuvo lugar durante las primeras décadas del México independiente y particularmente durante la dictadura de Porfirio Díaz, obedecía que las tierras de ejidos y comunidades también fueran inalienables, inembargables e intransmisibles, es decir, que no pudieran venderse o donarse, hipotecarse, ser afectadas a un proceso para después ser rematadas por deudas de su titular o incluso, arrendarse o darse en usufructo.[4]

Para el magistrado unitario agrario Heriberto Leyva García[5] el antecedente de la actual prescripción agraria lo constituye lo previsto en la legislación inmediata anterior, como fue la derogada Ley Federal de la Reforma Agraria, en cuanto a la privación de derechos agrarios, particularmente de la parcela o unidad de dotación, a que se podía hacer acreedor un ejidatario o comunero que, entre otras causales, no

---

[3] *Cfr.* Ernesto Gutiérrez y González, *El patrimonio,* 4ª ed., México, Porrúa, 1993, pp. 530-533; quien hace una puntual crítica al uso del vocablo "prescripción positiva" para designar a la usucapión, así como al hecho de que se le regule conjuntamente con la denominada "prescripción negativa", que a su juicio, es la única y verdadera prescripción.

[4] Ley Federal de la Reforma Agraria (derogada), artículo 52.

[5] Heriberto Leyva García, "La prescripción en materia agraria", *Revista de los Tribunales Agrarios,* México, Centro de Estudios de Justicia Agraria "Dr. Sergio García Ramírez", año VIII, núm. 24, mayo-agosto 2000, pp. 64 y 65.

trabajara la tierra personalmente o con su familia durante dos años consecutivos o más, y la consecuente facultad para la asamblea del núcleo de población de asignarla a persona diversa siguiendo un orden de preferencia que, entre otros sujetos, contemplaba a los campesinos del poblado que hubieren trabajado terrenos del ejido por menos de dos años (sic), sin perjuicio de un ejidatario con derechos.

No obstante, de manera alguna podría considerarse lo anterior como un antecedente, ya que la ley disponía que en caso de decretarse en contra de un ejidatario la pérdida de una unidad de dotación, ésta debería adjudicarse a quien legalmente apareciera como su heredero,[6] es decir, alguien que no tenía que reunir el requisito de haber poseído por determinado tiempo —el cual es inherente a la figura de la prescripción— y debe de entenderse, a falta de disposición expresa en la ley, que sólo que esto no fuera posible aplicaba el orden de preferencia que incluía a campesinos que hubieren trabajado terrenos del ejido durante algún tiempo.[7] Además, lo anterior no implicaba que el campesino en cuestión adquiriera precisamente las tierras que hubiere trabajado, lo cual también sería necesario para pensar en la figura de la prescripción positiva, sino que el trabajo por determinado tiempo era sólo una condición que lo hacía candidato, siguiendo el orden de preferencia establecido, a ser beneficiado con cualquier unidad de dotación que en el futuro pudiera resultar vacante en el ejido.

Lo cierto es que en la legislación previa no existió la figura de la prescripción positiva, ni tampoco disposición alguna que con seriedad pueda considerarse como antecedente de ella. Su incorporación al ámbito del Derecho Agrario se produjo hasta 1992, al preverse y regularse en el artículo 48 de la LA, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 26 de febrero de 1992. Al respecto cabe observar que no fue incluida expresamente en las reformas al artículo 27 de la Constitución General de la República, operadas en enero del mismo año,[8] que sirvieron de base para la expedición de la ley reglamentaria antes mencionada. No obstante, si consideramos que las reformas a la Carta Magna sí previeron palmariamente la posibilidad de que los ejidatarios transmitieran sus derechos parcelarios entre los miembros del mismo núcleo de población,[9] sin que ello alterara el régimen de propiedad de la parcela objeto de la transmisión —que seguiría siendo ejidal— era de sentido común regular en la nueva ley reglamentaria, a la par de este derecho, el de la prescripción positiva bajo la misma condición de mantener invariable el régimen de propiedad imperante, ya que, finalmente, ambos tienden al mismo propósito de permitir la circulación de la propiedad al interior del ejido; en el primer caso, a partir de la voluntad del titular de la parcela que decide enajenarla y en el segundo, en virtud de la actitud negligente del mismo titular, que permite que otro posea la tierra sin actuar legalmente para recuperarla dentro del plazo legal.

---

6 Ley Federal de la Reforma Agraria, artículo 86.

7 *Ibidem.,* artículo 72, fracción IV.

8 Publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de enero de 1992.

9 Artículo 27, Fracción VII.

Para Planiol y Ripert[10] la justificación social de la prescripción positiva consiste en que esta figura jurídica suministra el más contundente título de propiedad, ya que basta la posesión por determinado número de años para convertir en propietario indiscutible al poseedor, a diferencia de otros medios de adquirir, en los que la prueba plena para el actual propietario tendría que consistir en acreditar que quien le transmitió a su vez era propietario y quien le transmitió a este tenía también esa calidad y así hasta llegar al primer dueño de la cosa, la que por su imposibilidad ha sido denominada como "prueba diabólica". Además, sostienen, que la prescripción positiva pone fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario e impidiendo con ello la destrucción de situaciones respetables por su duración, y que por lo mismo esta institución juega un papel social considerable que la justifica y mantiene.[11]

Las razones anteriores, que evidentemente fueron pensadas para la prescripción positiva en materia civil, bien pueden aplicarse a la prescripción positiva en materia agraria; ámbito en el que esta figura también tiene como función transformar en propietario al poseedor suministrándole un título con valor probatorio pleno y permitiendo que quien efectivamente usa y aprovecha la tierra lo siga haciendo, pero ahora bajo condiciones de seguridad y certeza jurídicas que sin duda no sólo abonan al interés del directamente interesado, sino de la colectividad.

III. Requisitos sustantivos de la prescripción positiva civil

En nuestro régimen jurídico, la prescripción positiva civil, aplicable a la adquisición de bienes muebles o inmuebles sujetos al régimen de propiedad privada, se encuentra regulada simultáneamente en el Código Civil Federal y en los códigos civiles de cada una de las entidades federativas, incluyendo al Distrito Federal. No obstante, y sin dejar de advertir que la regulación de la materia que tratamos es prácticamente idéntica en todos ellos, para el desarrollo de este punto nos basaremos en lo dispuesto por el código federal, que es el que aplica de manera supletoria a la prescripción en materia agraria y el que, por tanto, consideraremos para el desarrollo subsecuente del presente trabajo.

Con base en este ordenamiento, los requisitos de la prescripción positiva son: *a*) posesión en concepto de propietario; *b*) en forma pacífica; *c*) continua; *d*) pública; *e*) de buena o mala fe; y *f*) por el tiempo que marca la ley. Enseguida analizaremos cada uno de estos elementos.

---

[10] Marcel Planiol y Georges Ripert, *Derecho civil*, (trad.) de Leonel Pereznieto Castro, Parte A, Volumen 3, México, Harla, 1997, p. 465.

[11] *Idem*.

Posesión en concepto de propietario

Poseer en concepto de propietario es el requisito esencial para que se produzca la prescripción positiva;[12] condición que comprende, tanto la necesidad de *adquirir* como de *disfrutar* en ese concepto la cosa poseída.

Adquirir la posesión en concepto de propietario significa que se obtiene la posesión originaria; distinta de la posesión derivada que tiene lugar 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, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo,[13] y que no es apta para producir la prescripción, ya que el poseedor derivado no posee por sí mismo, sino porque el propietario se lo permite mediante la celebración de un contrato temporal que supone la devolución de la cosa al llegar a su término dicho acuerdo de voluntades.

Poseer en concepto de propietario es el requisito esencial para que se produzca la prescripción positiva;[12] condición que comprende, tanto la necesidad de** adquirir **como de** disfrutar **en ese concepto la cosa poseída.

La adquisición en concepto de dueño, admite la posibilidad de que quien adquiere, desde ese momento tenga la calidad de propietario, pero también que no sea así por razones de diversa índole; por ejemplo, que el que vende no sea propietario y considerando que nadie puede transmitir lo que no tiene, el comprador tampoco lo será, pero tendrá el carácter de poseedor originario que le permitirá prescribir más adelante y adquirir la propiedad.

Incluso la posesión que se adquiere por medio de un delito es posesión originaria, ya que el poseedor lo hace por sí y para sí y no porque se lo permita el dueño mediante contrato. Desde luego, la prescripción que tiene este origen está sometida a mayores rigores que la de cualquier otro supuesto, pero lo indiscutible es que se basa en posesión adquirida en concepto de dueño.

A partir de que se adquiere la posesión en concepto de dueño es posible empezar a *disfrutar* con ese carácter, lo que supone actuar sobre la cosa de la manera en que lo haría el propietario, esencialmente usando, gozando y realizando cualquier acto tendente a la conservación y mejora del bien involucrado.

Con base en lo anterior se comprende la doble exigencia del Código de *adquirir* y *disfrutar* en concepto de dueño para que se produzca la prescripción: en tanto que hechos, los actos de disfrute no nos dicen nada acerca del carácter con que se realizan: el habitar una casa, remodelarla, introducir servicios en ella y pagarlos podría hacerlo el propietario o el que sin serlo posee como si lo fuera, pero también un

---

12 Rafael Rojina Villegas, *Derecho civil mexicano*, 7ª ed., México, Porrúa, 1991, p. 654.

13 Código Civil Federal, artículo 791.

cepesrural.lamula.pe

A partir de que se adquiere la posesión en concepto de dueño es posible empezar a *disfrutar* con ese carácter, lo que supone actuar sobre la cosa de la manera en que lo haría el propietario, esencialmente usando, gozando y realizando cualquier acto tendente a la conservación y mejora del bien involucrado.

arrendatario, comodatario, usufructuario, etcétera,[14] por lo que se requiere vincular estos hechos con la causa generadora, que de manera indiscutible revele la posesión en concepto de dueño.

Posesión pacífica

Posesión pacífica "es la que se adquiere sin violencia";[15] por tanto, es irrelevante la violencia que se llegue a ejercer después de la adquisición para mantener el control de la cosa poseída o para recuperarla si fue arrebatada. Lo que importa es que la posesión se haya adquirido pacíficamente.

En materia de contratos existe la violencia como vicio del consentimiento, la cual puede ser física o moral.[16] En cuanto a la primera, tiene lugar "cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad a un contratante, como llevarle la mano para que escriba, moverlo a través del hipnotismo o de la embriaguez total".[17] Por su parte, la segunda se presenta "cuando por medio de amenazas o de fuerza física se coloca a un contratante en esta disyuntiva: o aceptar en ese momento un mal presente o futuro para él o para personas muy allegadas al mismo, o

---

[14] Oscar Morineau, *Los derechos reales y el subsuelo en México* 2ª ed., México, FCE-UNAM, 1997, p. 41.

[15] Código Civil Federal, artículo 823.

[16] *Ibid.*, artículos 1818 y 1819.

[17] Mazeaud, citado por Ramón Sánchez Medal, *De los contratos civiles,* 10ª ed., México, Porrúa, 1989, p. 57.

bien celebrar el contrato".[18] El resultado en ambos casos es la nulidad relativa, ya sea que la violencia provenga de alguno de los contratantes o de un tercero, interesado o no en el contrato.[19]

Tratándose de la prescripción positiva existe la posibilidad de que la posesión se adquiera empleando cualquiera de los dos tipos de violencia enunciados. Por ejemplo, si alguien echa físicamente a otro de la casa que habita estará ejerciendo violencia física para entrar a poseer. Por el contrario, si lo que emplea para conseguir el mismo objetivo son amenazas "que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante (en este caso, poseedor), de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado",[20] ejercerá violencia moral.

En este caso el efecto no es el mismo que en materia de contratos, pues no existe acto jurídico que pueda ser anulado. En lugar de ello la consecuencia será un aumento en el plazo legal para prescribir, como si se tratara de posesión de mala fe; aspecto que será abordado más adelante.

Posesión continua

Desde una perspectiva lógica, posesión continua sería aquella en que el poseedor ha realizado actos constantes de uso, goce y aprovechamiento durante todo el tiempo exigido para la prescripción. No obstante, para el Código[21] el requisito de posesión continua está desvinculado de la realización efectiva y constante de actos posesorios, ya que con independencia de que éstos ocurran o no, para acreditarlo basta con que la posesión no se vea interrumpida por alguno de los medios expresamente previstos, que son: *a*) privación de la posesión de la cosa por más de un año; *b*) demanda u otro género de interpelación judicial notificada al poseedor, en el entendido de que si el actor se desiste o es desestimada su demanda no habrá interrupción; y *c*) reconocimiento expreso por parte del poseedor, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indubitables, del derecho de la persona contra la cual prescribe.

El efecto de la interrupción es el de inutilizar para la prescripción todo el tiempo transcurrido antes de ella,[22] sin embargo, la carga de la prueba en el juicio respectivo no corresponde al poseedor, sino al demandado, quien deberá acreditar que hubo interrupción y, por tanto, la prescripción no se llegó a consumar, buscando a partir de ello una resolución favorable a sus propios intereses.

---

18 *Idem*.

19 Código Civil Federal, artículo 1818.

20 *Ibidem.,* artículo 1819.

21 *Ibidem.,* artículo 1168.

22 *Ibidem.,* artículo 1175.

Posesión pública

"Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad".[23] Conforme a esta disposición, la posesión puede ser pública, es decir, no oculta ni clandestina, en dos supuestos: cuando en los hechos cualquiera se pueda percatar de ella o cuando goce de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, situación esta última en que la publicidad fáctica resulta irrelevante, puede existir o no, lo determinante es que exista la publicidad formal que confiere el Registro.

El propósito de este requisito no es tanto que cualquiera se entere de la posesión, sino que lo haga el propietario directamente interesado, a fin de que esté en aptitud de interrumpir la prescripción mediante cualquiera de los medios previstos en la ley. A este respecto, conviene recordar que la prescripción positiva se justifica, entre otras razones, por la indiferencia del propietario, que estando enterado que otro usa y goza el bien que le pertenece, no actúa dentro del plazo legal, dejando que el poseedor adquiera la propiedad.

Posesión de buena o de mala fe

La posesión necesaria para prescribir admite, tanto la buena como la mala fe.[24] Habrá buena fe del poseedor cuando tenga un título perfecto, carente de vicios, pero también cuando ignore los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Habrá mala fe cuando no tenga título o cuando conozca los vicios del mismo que le impiden poseer con derecho. En todos estos supuestos, y contrario a lo que dicta el sentido común, el título no es un documento, que puede o no existir, sino la causa generadora de la posesión.[25]

El primer supuesto de la posesión de buena fe en realidad no tiene utilidad práctica, ya que si lo que busca el poseedor es obtener un título de propietario, la presencia del título sin vicios —llamado por la doctrina objetivamente válido—[26] implica que ya lo es y por tanto no tendría necesidad de acudir a la figura de la prescripción positiva.[27] Es diferente el otro supuesto, también de buena fe, en que hay un título viciado, por ejemplo, el caso en otro punto ya citado de una compraventa en la que el vendedor no es propietario pero el comprador no lo sabe. Aquí el comprador tampoco será propietario pero si obtuvo la posesión del bien más adelante puede instrumentar la prescripción haciendo valer su título posesorio, considerado en este caso por la doctrina como subjetivamente válido.[28]

---

[23] *Ibidem.,* artículo 825.

[24] *Ibidem.,* artículo 806.

[25] *Idem*.

[26] Rafael Rojina Villegas, *op. cit.,* pp. 658 y 659.

[27] *Idem*.

[28] *Idem*.

Los otros dos supuestos que se refieren a la posesión de mala fe también tienen gran utilidad práctica ya que el primero de ellos prevé la posibilidad de que el poseedor entre a poseer sin título alguno, es decir, de propia autoridad; y el segundo, que el poseedor tenga título, pero con vicios y conozca esa circunstancia, por ejemplo, que esté enterado que quien le vende el bien no es propietario pero aun así lleve a cabo su adquisición.

Posesión por el término que fija la ley

La regla general contenida en el Código Civil Federal es que se requiere del transcurso de cinco años para adquirir bienes inmuebles por prescripción positiva, si hay buena fe;[29] y diez años si hay mala fe.[30] Tratándose de muebles, los plazos son de tres y cinco años, respectivamente.

El Código presenta como un supuesto distinto al de la buena fe —para el cual no obstante también exige el transcurso de cinco años— el de un inmueble que previamente ha sido objeto de una inscripción de posesión.[31] Pero como sólo puede realizarse una inscripción de este tipo cuando existe buena fe,[32] consideramos que el supuesto es innecesario, pues estaría contenido en lo ya previsto por la regla general.

No obstante, la citada regla se ve alterada aumentando el plazo en una tercera parte, sin importar que exista buena o mala fe, cuando

> […] 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.[33]

Otra variante, que no tiene que ver con un aumento del plazo legal exigido, sino con el momento en que éste debe empezar a correr, se presenta cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, pues en tal supuesto el tiempo requerido —que siempre será de diez años— correrá, no a partir de que se empiece a poseer, como es lo usual, sino a partir de que cesen los actos violentos. Algo similar sucede con la posesión que se adquiere por medio de delito, que siempre se considerará de mala fe y empezará a contar "a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal".[34]

Los plazos necesarios para prescribir no siempre han sido los mismos en las diferentes épocas y lugares. En Roma, inicialmente se contemplaba el de un año para los muebles y dos para los inmuebles; posteriormente, en la época de Justiniano, los

---

[29] Código Civil Federal, artículo 1152, fracción I.

[30] *Ibidem.,* fracción III.

[31] *Ibidem.,* fracción II.

[32] *Ibidem.,* artículo 3048.

[33] *Ibidem.,* artículo 1152, fracción IV.

[34] *Ibidem.,* artículo 1155.

plazos aumentan a tres años tratándose de muebles y a diez y veinte años para los inmuebles, según la prescripción fuera entre presentes o ausentes en este segundo caso.[35]

En México, el Código Civil de 1870 preveía para los inmuebles plazos muy largos, de veinte años con buena fe y treinta años si había mala fe, los cuales fueron reducidos en el Código de 1884 a diez y veinte años, respectivamente. También operó una reducción en el siguiente Código Civil de 1928 para el Distrito Federal y Territorios Federales, que corresponde al vigente Código Civil Federal y que, como vimos, contempla para los inmuebles lapsos de cinco y diez años. Pero aun estos plazos han parecido demasiado amplios, por lo que desde hace tiempo se ha propuesto que en el caso de inmuebles se reduzcan todavía más: a tres años de buena fe y cinco años de mala fe. El argumento parece plausible, la celeridad de la vida moderna en todos aspectos no tiene nada que ver con la de 1928 y el derecho no puede quedarse a la zaga.[36] Asimismo, "La colectividad exige el máximo de producción de los bienes y de sus riquezas, y por ello mientras menos heredades permanezcan inactivas y los muebles también sean útiles, mayores beneficios obtendrá la sociedad".[37] No obstante, los plazos establecidos en 1928 hasta hoy siguen siendo los mismos.

IV. Régimen procesal de la prescripción positiva civil

Para la doctrina, el momento en que el poseedor adquiere la propiedad de un bien mediante prescripción positiva ocurre en el instante que reúne todos los requisitos de ley, incluido el del tiempo.[38] No obstante, llevar esto hasta sus últimas consecuencias implicaría que la determinación de que la prescripción ha operado quedaría en exclusiva al arbitrio del propio poseedor, quien por obvias razones no estaría en condiciones de actuar con objetividad. Por este motivo, la doctrina matiza el anterior aserto distinguiendo entre título material y título formal: el primero, lo obtiene el poseedor en el momento en que reúne los requisitos de ley; el segundo, cuando después de agotar el proceso jurisdiccional respectivo, el juez dicta sentencia que lo declara propietario.[39]

Pero el proceso que se debe substanciar no sólo tiene por objeto que el órgano jurisdiccional verifique el cumplimiento de los requisitos de la prescripción, sino también darle al todavía propietario formal la oportunidad de ser escuchado y de

---

35 Joaquín Rafael Alvarado Chacón," La usucapión como modo de adquirir la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana", http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf.

36 Ernesto Gutiérrez y González, *op. cit.,* pp. 536-538.

37 *Idem*.

38 Jesús Zamora Pierce, *El juicio de usucapión,* México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1972, pp. 36 y 37.

39 *Idem*.

probar en contrario, pues la sentencia favorable para el poseedor que en su caso se dicte implicará para aquél la pérdida formal de su derecho.

Por la importancia del proceso conviene analizar, aunque sea de manera breve los siguientes aspectos procesales relacionados: *a*) partes en el proceso; *b*) tipo de juicio; *c*) prestaciones; y *d*) efectos de la sentencia.

Las partes procesales son el poseedor en concepto de dueño (actor) y formalmente hablando el propietario actual (demandado), pero tratándose de bienes inmuebles el demandado deberá además reunir la condición de aparecer inscrito en el Registro Público de la Propiedad.[40] En el supuesto que por cualquier causa la realidad registral no coincida con la material, apareciendo en el Registro Público de la Propiedad como propietario alguien que ya no lo sea y que el actor esté enterado de esa circunstancia, deberá demandar a los dos: al propietario real sin inscripción y al formal que la tiene a su favor.

Registro: 180099
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
XX, Noviembre de 2004,
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 58/2004
Página: 25

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.

El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: *a*) un bien registrado o *b*) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña

[40] Código Civil Federal, artículo 1156 .

la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

Además, deberá ser parte demandada en el proceso el Registro Público de la Propiedad a través de su director general para que cancele la inscripción anterior, aunque ya la jurisprudencia ha establecido que esto último no es imprescindible, bastando con demandar a las personas antes mencionadas.

Registro: 269206
Instancia: Tercera Sala
Tesis Aislada
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
Cuarta Parte, CXXXIV,
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 52

PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE INMUEBLES, ACCION DE. NO ES OBLIGATORIO DEMANDAR LA CANCELACION DEL REGISTRO.

Si la prescripción está doctrinalmente clasificada como uno de los medios de perder el dominio, pues por ministerio de la ley el derecho de propiedad pasa de la persona del titular a la persona del poseedor, la acción que se ejercita con base en el artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal, no contradice o niega el dominio; ciertamente el poseedor prescribe contra el dueño, y por virtud de la usucapión, de el adquiere la propiedad sobre la cosa; pero en ningún caso la reivindica, ni el litigio comprende cuestión alguna sobre nulidad del título procedente o de la anotación registral. Con el criterio anterior se logra evitar la duplicidad de inscripciones, cuyo fin persigue el artículo 3008 del Código Civil aludido; toda vez que si la acción prospera, tendrá que inscribirse en el registro la sentencia relativa y habrán de hacerse las anotaciones correspondientes sin que sea obligatorio demandar también la nulidad.

Amparo directo 2797/65. Manuel Perea Montiel y coagraviada. 9 de agosto de 1968. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XXXVI, página 67. Amparo directo 5488/59. Manuela Soto viuda de Vadillo. 24 de junio de 1960. Cinco votos. Ponente: Manuel Rivera Silva.

Considerando que la prescripción positiva civil siempre será un asunto local y no federal, para determinar el tipo de juicio o vía procesal por seguir se deberá atender lo dispuesto en la ley de la entidad federativa que corresponda, por ejemplo, en el Distrito Federal será necesario tramitar un juicio ordinario civil seguido ante el juez civil de primera instancia o un juicio oral civil ante un juez de ese ramo, dependiendo de la cuantía del asunto.[41]

La prestación principal que debe reclamar el actor a todos los demandados es la declaración judicial de que por reunir los requisitos necesarios se ha convertido en propietario del bien poseído mediante la figura de la prescripción. Además, en su caso, al Registro Público de la Propiedad de la entidad que corresponda, le podrá pedir la cancelación de la inscripción que todavía exista a nombre del anterior propietario y la elaboración de una nueva a su favor.

Finalmente, y acorde con las prestaciones reclamadas, la sentencia favorable que se dicte, deberá declarar propietario al poseedor y ordenará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Como lo mencionamos, esta resolución constituirá el título formal de propiedad del poseedor, que se agregará al título material que ya tenía y facilitará su reconocimiento pleno frente a cualquier interesado, sea simple particular o autoridades.

V. Elementos originales de la prescripción positiva agraria

En este apartado sólo se analizarán los aspectos originales de la prescripción positiva en materia agraria, es decir, aquellos que se encuentran regulados de una manera diferente a la prescripción positiva en materia civil. Se sobreentiende que no es necesario pronunciarse respecto de los aspectos comunes, pues en todo caso estos ya fueron analizados al realizar el estudio de los requisitos del segundo tipo de prescripción mencionado.

Bienes objeto de prescripción

En primer lugar debemos considerar que a diferencia de la prescripción civil, que puede tener por objeto tanto bienes muebles como inmuebles, la prescripción agraria sólo puede referirse a estos últimos y más concretamente, a tierras, pero inclusive no a cualquier clase de ellas, sino que atendiendo a su uso, exclusivamente a la que nos referiremos más adelante. En segundo lugar, es preciso considerar que existe

[41] De conformidad con los artículos 50 fracción II, 71 Bis fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia y el artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos para el Distrito Federal, tratándose de negocios de prescripción positiva conocerá un juez de lo civil si la suerte principal, es decir, el valor del inmueble, es superior a quinientos mil pesos, y uno de proceso oral civil, si el valor es inferior a esa cantidad.

una reglamentación distinta para ejidos y comunidades,[42] por cierto, más completa y detallada para los primeros que para las segundas, por lo que un aspecto primordial que se debe dilucidar es si la prescripción también aplica a tierras pertenecientes a las comunidades o si únicamente es aplicable a las que se ubiquen dentro de los límites del régimen ejidal.

De los tres tipos de tierras que pueden existir al interior de los ejidos: parceladas, destinadas al asentamiento humano y de uso común,[43] es meridianamente claro que la prescripción positiva procede respecto de las primeras y que es absolutamente improcedente para las segundas.[44] Empero, existe una laguna en la LA respecto de las de uso común, ya que sólo prohíbe la prescripción de las que estén cubiertas por bosques o selvas,[45] dejando margen para pensar, a *contrario sensu,* que serán prescriptibles las que no reúnan esa condición. No obstante, tal conjetura choca con lo previsto por otra disposición de la misma ley, que declara expresamente imprescriptibles ese tipo de tierras, sin importar que estén o no cubiertas por bosques o selvas.[46]

La laguna ha sido subsanada por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la que en la tesis que a continuación se transcribe, se ha inclinado por la segunda alternativa, afirmando la imprescriptibilidad total de las tierras de uso común, a menos que hayan sido fraccionadas por la asamblea general de ejidatarios y que por ese hecho hubieren adquirido la categoría de tierras formalmente parceladas.

---

[42] Durante la era de la reforma agraria que tuvo lugar en nuestro país de 1915 a 1992 se generaron dos modalidades de la propiedad social sobre la tierra: la comunidad, que esencialmente tuvo su origen en las acciones de restitución a los pueblos despojados durante gran parte del siglo XIX, y el ejido, que tuvo su origen en las acciones de dotación a los pueblos que, aunque no hubieren sido despojados, requirieran de tierras para su sobrevivencia. *V.* José G. Zúñiga Alegría y Juan A. Castillo López, "La Revolución de 1910 y el mito del ejido mexicano", *Alegatos*, núm. 75, México, UAM-A, mayo-agosto 2010, p. 512.

[43] "Las tierras parceladas o *parcela,* es la superficie adjudicada en lo individual a los ejidatarios después de verificado el reparto grupal al núcleo de población; las tierras de uso común se integran por la superficie que no ha sido fraccionada para uso individual, se destina a usos colectivos como recolección de leña, de frutos, pastoreo de ganado, etcétera, y pertenece al ejido como persona moral, aunque a cada ejidatario corresponde una parte alícuota como en la copropiedad. Por su parte, las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, donde se ubica el poblado ejidal y los *solares urbanos,* que son los terrenos entregados a cada ejidatario para la edificación de su vivienda". *Ibidem.,* pp. 512 y 513.

[44] El artículo 48 de la LA establece: "Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años, si la posesión es de buena fe o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela".

[45] Por regla general, los bosques o selvas se ubican en las áreas de uso común de los ejidos.

[46] Se trata del artículo 74, de la LA, que determina: "La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley". El artículo 75 se refiere a la posibilidad de que las tierras de uso común se aporten a sociedades civiles o mercantiles en las que participen el ejido o los ejidatarios de manera individual, por lo cual esta excepción no es aplicable al caso de la prescripción.

Novena Época
Registro: 190351
Instancia: Segunda Sala
Jurisprudencia
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
XIII, Febrero de 2001
Materia(s): Administrativa
Tesis: 2a./J. 8/2001
Página: 77

AGRARIO. SON IMPRESCRIPTIBLES LAS TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN.

El artículo 48 de la Ley Agraria dispone que quien hubiere poseído tierras ejidales, que no sean bosques, selvas, ni las destinadas al asentamiento humano "en concepto de titular de derechos de ejidatario"; de manera pacífica, continua y pública durante un periodo de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras, los mismos derechos que tiene cualquier ejidatario sobre su parcela, sin que ello signifique que esa prescripción adquisitiva pueda operar respecto de las tierras de uso común, ya que por imperativo legal las tierras de esa naturaleza son imprescriptibles, al disponer el artículo 74 del propio ordenamiento que la propiedad de las tierras de uso común "es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley", precepto este que sólo alude a la posibilidad de transmitir el dominio de esas tierras a sociedades mercantiles en el caso y conforme al procedimiento que el mismo prevé. Por tanto, debe concluirse que la prerrogativa establecida en el artículo primeramente invocado únicamente puede actualizarse en relación con las tierras parceladas por la asamblea general de ejidatarios cuando se cumple con los presupuestos a que se contrae el propio numeral.

En cuanto a las comunidades, el régimen legal que les es aplicable autoriza a la asamblea de comuneros como órgano supremo de decisión al interior de ellas, a separar distintas porciones de tierra según distintas finalidades.

Contradicción de tesis 60/2000-SS. Entre las sustentadas por el anterior Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, hoy Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 12 de enero de 2001. Cinco votos. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Emmanuel Rosales Guerrero.

Tesis de jurisprudencia 8/2001. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del dos de febrero de dos mil uno.

En cuanto a las comunidades, el régimen legal que les es aplicable autoriza a la asamblea de comuneros como órgano supremo de decisión al interior de ellas,

a separar distintas porciones de tierra según distintas finalidades,[47] por lo que en esta modalidad de los núcleos agrarios que existen en el país es posible encontrar los mismos tipos de tierras que existen al interior de los ejidos. Por consiguiente y tomando en cuenta que "son aplicables a las comunidades todas las disposiciones que para los ejidos prevé esta Ley en lo que no contravengan lo dispuesto en este Capítulo",[48] podemos afirmar que la prescripción positiva sólo será aplicable a las tierras parceladas y no así a las del asentamiento humano o a las de uso común. No obstante, para ello será necesario que la asamblea de comuneros haya realizado previamente asignación de derechos parcelarios individuales a los miembros de la comunidad,[49] ya que de no ser así y no obstante que haya llevado a cabo asignaciones de hecho —que también están autorizadas— la prescripción será improcedente pues no habrá derecho de propiedad posible de adquirir.

Posesión en concepto de titular de derechos de ejidatario

Mientras que, según vimos, en materia civil al requisito esencial para que se produzca la prescripción positiva se le denomina "posesión en concepto de propietario", en materia agraria al mismo requisito se le denomina "posesión en concepto de titular de derechos de ejidatario". Es probable que el cambio de nombre en este caso se deba a la resistencia para aceptar, muchas veces, desde la doctrina, que en el entorno de los ejidos y comunidades exista verdadera propiedad.[50] Para algunos autores es claro que en dichos núcleos agrarios existen derechos a favor de ejidatarios y comuneros, pero argumentando que éstos no son plenos como en la propiedad privada sino limitados, afirman que se parecen más al usufructo que a la auténtica propiedad.[51] En ese sentido, cuando la ley exige como requisito principal para adquirir mediante prescripción positiva poseer en concepto de titular de derechos de ejidatario, en lugar de poseer en concepto de propietario o de dueño, se asume implícitamente que un ejidatario no es propietario, sino titular de un derecho de otra índole, aunque sin precisar en todo caso el derecho de que se trata.

Por nuestra parte, consideramos que en ejidos y comunidades existe verdadera propiedad, desde luego, no idéntica a la propiedad privada, como tampoco lo es la propiedad pública o del Estado, que también tiene sus propias peculiaridades, ya que por regla general es inalienable, inembargable e imprescriptible, pero no por eso deja de ser propiedad. Al respecto habría que considerar que ningún otro derecho —incluido el usufructo— es capaz de explicar la amplitud de facultades que corresponden a ejidatarios y comuneros, como por ejemplo, la ausencia del propie-

---

47 Ley Agraria, artículo 100.

48 *Ibidem*., artículo 107.

49 *Cfr.* Heriberto Leyva García, *op. cit*., pp. 70 y 71.

50 *Cfr.* Juan Carlos Pérez Castañeda, *El nuevo sistema de propiedad agraria en México*, México, Textos y contextos, 2002, pp. 52-57.

51 *Idem*.

tario que otorgó el uso y goce del bien y con el que mantengan obligaciones de algún tipo (como en el usufructo) o la capacidad para testar. Por ello sería deseable que en algún momento el legislador abandonara los eufemismos y empleara sin más la palabra propiedad.

Pero ya sea "posesión en concepto de titular de derechos de ejidatario" o "posesión en concepto de propietario", el interesado en adquirir mediante prescripción positiva una parcela ejidal (o comunal), deberá acreditar, tanto haberla adquirido con ese carácter como haberla disfrutado de la misma manera. Al respecto y tomando como base lo que en otro apartado dijimos respecto de la prescripción civil, la adquisición en concepto de titular de derechos de ejidatario significa que la persona involucrada adquirió de manera originaria y no derivada, es decir, que no obtuvo el uso y goce de manera temporal mediante contrato celebrado con el propietario, sino a través de algún otro acto jurídico que en principio pudiera haber sido bastante para adquirir la propiedad, aunque en realidad no haya sido así por cualquier motivo o bien, de propia autoridad, como sucede con quien despoja como medio para empezar a poseer.

Los actos jurídicos del primer tipo pueden ser muy variados: compraventa, donación, permuta, adjudicación, herencia, etcétera, que pueden involucrar tanto la buena como la mala fe del interesado, pero cuya constante es que no han sido suficientes para adquirir la propiedad respaldada por un certificado de derechos parcelarios expedido por el Registro Agrario Nacional.[52] Por tal motivo, si bien será necesario acreditar el acto realizado, éste no será el medio a través del cual se adquiera finalmente la propiedad, sino la prescripción.

Adquirida la posesión de una parcela en concepto de dueño, el interesado en la prescripción deberá de disfrutarla como si fuera ejidatario aun cuando legalmente no lo sea, realizando sobre ella actos de uso, goce, conservación y mejora de la misma. Esencialmente deberá de cultivarla, disponer de los frutos obtenidos, pagar contribuciones e impuestos, realizar obras de riego, nivelación, drenaje, etcétera, en el entendido de que los actos a ejecutar no necesariamente serán los que se han mencionado, sino los que sea factibles de realizar en cada caso y que sean susceptibles de ser acreditados indubitablemente dentro del proceso respectivo.

Tribunal competente, vía procesal y partes en el juicio

Los competentes para conocer de asuntos de prescripción positiva relacionados con parcelas de propiedad ejidal o comunal son los tribunales agrarios y más específicamente, el tribunal unitario agrario que ejerza jurisdicción en la demarcación territorial donde se ubique la parcela objeto de prescripción.[53]

---

[52] De conformidad con los artículos 78 y 56 de LA, los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos parcelarios, cuya expedición corre a cargo del Registro Agrario Nacional.

[53] La competencia se determina por materia, grado y territorio. En cuanto a los dos primeros aspectos, el artículol8 fracción VI de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios obliga a los tribunales unitarios agrarios a conocer "De controversias en materia agraria entre ejidatarios, comuneros, posesionarios o

En cuanto a la vía procesal aplicable, la Ley Agraria prevé tanto la de la jurisdicción voluntaria como la del juicio contencioso,[54] aunque sin aclarar en qué casos procede una y en cuales la otra. No obstante, si consideramos que conforme a las líneas directrices de la Teoría General del Proceso, la jurisdicción voluntaria sólo será procedente cuando no exista conflicto ni parte demandada,[55] entonces no es posible pensar en esa vía para la prescripción de una parcela ejidal o comunal, ya que invariablemente existirá un interesado que deberá ser oído y vencido en juicio como parte contraria. Esto es así porque en ejidos y comunidades las tierras se parcelan y asignan desde su origen y existe constancia de quiénes son sus titulares, y aún suponiendo que alguna no lo tuviera porque falleció sin dejar sucesor, el propietario sería el núcleo agrario y es a este al que habría que demandar, sin que en ningún caso pudiera tener lugar la jurisdicción voluntaria.

Dentro del juicio será parte actora el poseedor en concepto de titular de derechos de ejidatario o de comunero que pretenda prescribir. Por otro lado, la LA,[56] establece la necesidad de llamar a juicio a los interesados, es decir, al titular de la parcela; al comisariado ejidal (o comunal) y a los colindantes, lo que haría pensar que en cualquier caso todos ellos tendrían que ser parte demandada. No obstante, ese carácter sólo lo tendrá invariablemente el titular de la parcela con certificado de derechos parcelarios a su favor, no así el ejido o comunidad a través de su comisariado como representante legal, que sólo será demandado, según lo vimos, cuando no exista titular ni sucesor. Tampoco los colindantes, pues invariablemente serán terceros a los que el tribunal deberá notificar y escuchar si es que tienen algo que decir, pero a los que la parte actora no reclama lo que reclama a la parte deman-

Por último, habría que señalar que cuando el ejido o comunidad a través de su comisariado no sean parte demandada en el juicio porque exista titular de la parcela o sucesor, de todas maneras, en acatamiento de lo dispuesto por la ley deberán de ser llamados, pero será como sucede con los colindantes, sólo como terceros y no como partes.

avecindados entre sí, así como las que se susciten entre éstos y los órganos del núcleo de población". Respecto del territorio, se deberá de atender el acuerdo publicado el 16 de junio de 1992 en el *Diario Oficial de la Federación* y sus sucesivas modificaciones, expedido por el Tribunal Superior Agrario, en el que en ejercicio de sus atribuciones fija el número, límite territorial y sedes de los distritos en que se establecerán los tribunales unitarios agrarios.

54 Ley Agraria, artículo 48.

55 Se reconoce el principio doctrinal de que (en la jurisdicción voluntaria) el juez no resuelve controversia entre partes sino que interviene a solicitud de un interesado, en otras palabras, que el órgano jurisdiccional no realiza actos de jurisdicción pues no hay controversia entre partes. La ausencia de partes es, para Chiovenda, lo que caracteriza la jurisdicción voluntaria", José Becerra Bautista, *El proceso civil en México,* 16ª ed., México, Porrúa, 1999, p. 463.

56 Ley Agraria, artículo 48.

dada, en este caso, la declaración judicial de que se ha producido la prescripción positiva a su favor.

Por último, habría que señalar que cuando el ejido o comunidad a través de su comisariado no sean parte demandada en el juicio porque exista titular de la parcela o sucesor, de todas maneras, en acatamiento de lo dispuesto por la ley deberán de ser llamados, pero será como sucede con los colindantes, sólo como terceros y no como partes.

Efectos de la resolución

La sentencia favorable que resuelva el juicio deberá declarar que el actor ha adquirido los derechos sobre la parcela respectiva y ordenar que el Registro Agrario Nacional le expida un nuevo certificado de derechos parcelarios para respaldar su titularidad.[57] En este sentido, el título formal para el nuevo propietario no lo será la sentencia, como llega a suceder en materia civil —concretamente en entidades como el Distrito Federal— sino el documento expedido por el órgano registral, que tendrá efectos probatorios plenos frente a cualquier interesado.

Es importante aclarar que la adquisición de derechos parcelarios por prescripción no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de la propiedad involucrada, de manera que la parcela que se obtiene no se inserta en el ámbito de la propiedad privada por ese hecho, sino que conserva el carácter ejidal o comunal que tenía con anterioridad. La adquisición tampoco confiere por sí misma la calidad de ejidatario o comunero al adquirente, pues ese reconocimiento es facultad exclusiva de la asamblea respectiva, la que sólo se pronunciará favorablemente si el interesado cumple con los requisitos establecidos en la ley y el reglamento interno del ejido o comunidad.

Este último aspecto no ha estado exento de controversia, ya que algunas ejecutorias, dictadas por tribunales colegiados de circuito, han establecido que la sentencia dictada en juicios de prescripción deberá de pronunciarse no sólo sobre la obtención de la superficie parcelaria sino también sobre la adquisición de la calidad de ejidatario, para lo cual el interesado deberá haber acreditado ante el Tribunal Unitario Agrario que es avecindado,[58] esto en términos de la LA[59] que prevé esta condición como requisito para el reconocimiento de ejidatario.[60] No obstante, aceptar lo anterior equivaldría a agregar un requisito más a la prescripción positiva, el cual no

---

[57] *Idem.*

[58] El artículo 13, de la LA, determina: "Los avecindados del ejido, para los efectos de esta ley, son aquellos mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el tribunal agrario competente. Los avecindados gozan de los derechos que esta ley les confiere".

[59] *Ibidem.,* artículo 15.

[60] *Cfr.* Rubén Gallegos Vizcarro, "De la prescripción agraria. Los avecindados y posesionarios irregulares", *Revista de los Tribunales Agrarios*, México, Centro de Estudios de Justicia Agraria Dr. Sergio García Ramírez, segunda época, año V, núm. 45, mayo-agosto 2008, pp. 10-12.

está expresamente previsto en la ley.[61] Por ello, es posible afirmar que el interesado en adquirir mediante prescripción positiva deberá de comprobar que es poseedor en concepto de titular de derechos de ejidatario, pero no que es avecindado, pues en todo caso esto lo tendrá que justificar posteriormente ante la asamblea ejidal; órgano cuya competencia es exclusiva para admitir nuevos ejidatarios.[62]

VI. Conclusiones

Uno de los aspectos más singulares que presenta la prescripción positiva en materia agraria y que la distingue de la prescripción civil a la que debe su origen es el tipo de bienes sobre los que procede. Mientras esta última puede tener por objeto tanto bienes muebles como inmuebles, la primera sólo puede tener por objeto tierras, ya sean de naturaleza ejidal o comunal, pero siempre y cuando hayan sido formalmente parceladas. No obstante, llegar a esta conclusión no ha sido fácil, ya que si bien la Ley Agraria niega la posibilidad de prescribir otro tipo de bienes, refiriéndose específicamente a tierras que no sean las destinadas al asentamiento humano ni estén cubiertas por bosques o selvas, se refiere únicamente a las de los ejidos, sin pronunciarse expresamente respecto de las pertenecientes a las comunidades, además de que si consideramos que los bosques o selvas por regla general se ubican en las tierras de uso común, omite precisar si en todo caso las mismas pueden ser objeto de prescripción cuando no estén cubiertas por ese tipo de recursos naturales.

Otro aspecto de importancia es el que se refiere al requisito de que la posesión apta para prescribir sea en concepto de titular de derechos de ejidatario y no en concepto de propietario como en materia civil, aspecto que hay que precisar importa no tanto en términos de la operatividad de la figura en cuestión, sino en todo caso de su claridad conceptual, ya que salvo por el hecho de que en el primer caso está involucrada una propiedad de naturaleza agraria y en el segundo una de naturaleza civil, los términos empleados se refieren a lo mismo: a la necesidad de que quien pretenda prescribir haya adquirido y se conduzca como si fuera el dueño de la cosa poseída.

Un rasgo más que caracteriza la prescripción agraria es que funciona como medio de adquirir la propiedad, pero que a diferencia de la propiedad civil que se explica por sí sola, en la primera la adquisición ocurre en el ámbito de una propiedad más general, es decir, de la que corresponde al ejido o la comunidad como personas morales de naturaleza social, lo que de manera equivocada, toda vez que no hay fundamento para ello, ha llevado a algunos tribunales colegiados de circuito a estimar que la adquisición de una parcela ejidal implica para el adquirente la adquisición de la calidad de ejidatario y que por ello adicionalmente a los demás requisitos que deberá de acreditar en juicio, deberá de justificar que es avecindado del ejido respectivo.

---

[61] *Idem*.

[62] Ley Agraria, artículo 23, fracción II.

Tomando en cuenta que han transcurrido más de veinte años a partir de la incorporación de la figura de la prescripción positiva a la legislación en la materia y que, por tanto, ya se ha podido observar lo necesario respecto de su disposición y funcionamiento, sería pertinente pensar en una posible reforma legal que cuando menos considerara los siguientes aspectos:

a) Precisar que este medio de adquirir la propiedad sólo procederá respecto de parcelas ejidales o comunales que hayan sido asignadas formalmente y respaldadas con certificado de derechos parcelarios expedido por el Registro Agrario Nacional, pero no así respecto de tierras destinadas al asentamiento humano o al uso común;
b) Disponer expresamente que la adquisición mediante prescripción positiva de una parcela ejidal o comunal no confiere la calidad de ejidatario o comunero, pues ello es competencia exclusiva de la asamblea ejidal o comunal, respectivamente; y
c) Suprimir la mención actual de que es posible tramitar la prescripción en la vía de jurisdicción voluntaria, pues su trámite tiene que ser siempre contencioso o utilizando la expresión de la propia ley "mediante el desahogo del juicio correspondiente".[63]

Consideramos que con lo anterior quedarían superados los principales escollos que para su debida comprensión y operatividad ha enfrentado esta figura desde su inclusión en la rama agraria, lo que es del todo deseable, pues como en materia civil y parafraseando otra vez a Planiol y Ripert,[64] la prescripción positiva suministra el más contundente título de propiedad, ya que quien adquiere a través de él no necesita probar la legitimidad de las anteriores adquisiciones, pone fin al divorcio entre propiedad y posesión, y representa una sanción eficaz para el propietario negligente que ha permanecido largo tiempo sin efectuar actos posesorios sobre el bien que le pertenece y sin reclamarlo; aspectos todos ellos que le permiten a esta institución jugar un papel social considerable que la justifica y mantiene.

Bibliografía

Alvarado, Chacón. Joaquín Rafael. La usucapión como modo de adquirir la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana, http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf.

Becerra Bautista, José. *El proceso civil en México.* 16ª ed., México, Porrúa, 1999.

---

63 *Ibidem.,* artículo 48.

64 Marcel Plianol y George Ripert, *op. cit.,* p. 465.

Dehesa Dávila, Gerardo. *Etimología jurídica*. 2ª ed., México, Poder Judicial de la Federación, 2004.

Gallegos Vizcarro, Rubén. "De la prescripción agraria. Los avecindados y posesionarios irregulares", *Revista de los Tribunales Agrarios*, México, Centro de Estudios de Justicia Agraria "Dr. Sergio García Ramírez", Segunda Época, núm. 45, año V, mayo-agosto, 2008.

Gutiérrez y Gonzáles, Ernesto. *El patrimonio.* 4ª ed., México, Porrúa, 1993.

Huleas Olea, Francisco José. *Diccionario de derecho romano.* 2ª ed., México, Porrúa, 2007.

Leyva García, Heriberto. "La prescripción en materia agraria", *Revista de los tribunales agrarios,* núm. 24, México, Centro de Estudios de Justicia Agraria "Dr. Sergio García Ramírez", año VIII, mayo-agosto, 2000.

Morineau, Óscar. *Los derechos reales y el subsuelo en México.* 2ª ed., México, FCE-UNAM, 1997.

Pérez Castañeda, Juan Carlos. "El nuevo sistema de propiedad agraria en México". México, *Textos y contextos*, 2002.

Planiol, Marcel y Ripert, George. *Derecho civil*. (trad.) Leonel Pereznieto Castro, Parte A, Vol. 3, México, Harla, 1997.

Rojina Villegas, Rafael. *Derecho civil mexicano*. 7ª ed., México, Porrúa, 1991.

Sánchez Medal, Ramón. *De los contratos civiles*. 9ª ed., México, Porrúa, 1988.

Silva Cruz Gaytán, Fortino. *La comunidad indígena, la comunidad agraria y PROCEDE*. Oaxaca, Universidad Benito Juárez de Oaxaca, 2008.

Zamora Pierce, Jesús. *El juicio de usucapión*. México,UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1972.

Zuñiga Alegría, José G. y Juan A. Castillo López. "La Revolución de 1910 y el mito del ejido mexicano". *Alegatos*, núm. 75, UAM-A, mayo–agosto 2010, México, pp. 597-522.