



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

*"2020, AÑO DEL TRICENTENARIO DE LA FUNDACIÓN DE LA MISIÓN DE LA PURÍSIMA CONCEPCIÓN DE CADEGOMÓ"
"2020, AÑO DE AGUSTÍN ARRIOLA MARTÍNEZ Y CENTENARIO DEL PLEBISCITO EN BAJA CALIFORNIA SUR"
"2020, AÑO DEL CENTENARIO DE LA CASA DEL ESTUDIANTE SUDCALIFORNIANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO"*

**DIP. RAMIRO RUIZ FLORES.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL PRIMER
PERIODO ORDINARIO DE SESIONES DEL TERCER
AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XV
LEGISLATURA AL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA SUR.
P R E S E N T E.-**

Diputado **MARCELO ARMENTA** integrante de la Fracción Parlamentaria del partido **MORENA**, en uso de las facultades que me confiere lo dispuesto por los numerales **57** fracción **II**, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y **101** fracción **II**, y demás relativos de la Ley que regula la organización y funcionamiento interno del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, presento a la consideración de esta Honorable Asamblea:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1157, 1159 Y 1160 A LA CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR. EN MATERIA DE CERTIDUMBRE A LA PROPIEDAD.



XV LEGISLATURA

PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

OBJETO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa, tiene como objetivo dar una mayor certidumbre a la propiedad de bienes inmuebles adquirida lícitamente y evitar las practica delictivas para adquirir la propiedad de bienes inmuebles.

En mérito de lo anterior, someto a la consideración de esta asamblea popular, esta iniciativa al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es común que escuchemos que ciudadanas y ciudadanos nos comenten que si resulta ser cierto que por el paso del tiempo puede tener como consecuencia la pérdida o adquisición de derechos sobre un bien inmueble, ya que ellos se han encontrado en problemáticas que consideran injustas por la ocupación de sus bienes inmuebles, los cuales en muchas ocasiones han sido objeto de invasiones, aprovechándose que no se encontraban en ellos, y otras veces simplemente exhiben documentos con los cuales pretenden justificar su posesión, lo que con lleva la tramitación de largos juicios.

Ciertamente el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, prevé la figura de la prescripción, la cual puede ser de buena fe y de mala fe.



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

Es importante precisar que la adquisición de bienes en virtud de la posesión se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa. La primera es una de las formas más conocidas de adquisición de derechos sobre todo cuando se trata de un bien inmueble, lo cual también se conoce como usucapión, esta última figura, es a la que hacen referencia los ciudadanos.

Como antecedente de esta figura, cabe mencionar que llamada **usucapión**, proviene del Derecho Romano de hace aproximadamente 2,000 años, y tiene su génesis jurídica en la idea que la negligencia y falta de cuidado por parte del propietario en la conservación de sus bienes, aunado a un tiempo prolongado sin la utilización de los mismos, significaba una especie de abandono por falta de interés de los mismos.

Al respecto **Ricardo Cuevas Miguel**, en su publicación titulada **"Algunas Notas sobre la Usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el registro público de la propiedad"**¹, *no dice que: "En épocas más recientes José María Manresa y Navarro cita Falcón en estos términos: "El autor citado justifica la prescripción en términos tan claros y con razones potentes, que bastan alejar toda duda de ello.*

¹ Cuevas Miguel, Ricardo. "Algunas Notas sobre la Usucapión como modo de adquirir la propiedad y su relación con la inmatriculación de bienes inmuebles en el registro público de la propiedad". Recuperado de <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/28/cnt/cnt8.pdf>, el 14-septiembre de 2020.



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

Según el la prescripción no hace más que resolver, en nombre de la equidad y del bien común, una cuestión pendiente entre dos personas, de las cuales, una tiene a favor un título y la otra un título de posesión, y la prescripción decide a favor de la segunda dicha cuestión, ósea de la propiedad, porque reúne condiciones y circunstancias más atendibles, toda vez que a un título que le permite creerse legítimo dueño de las cosas, añade el hecho de ser tan dueño en el concepto público, puesta a tanto equivale la posesión ininterrumpida durante cierto número de años. El poseedor, dice reúne el hecho y derecho, el dominio y el ejercicio de este, mientras que el simple propietario por virtud de un título legal, solo tiene el derecho pero no el ejercicio del derecho”.

En términos coloquiales la prescripción positiva puede ser concebida como una forma de adquirir la propiedad que consiste en la conversión del poseedor de un bien, en propietario del mismo por el transcurso del tiempo, siempre y cuando reúna los requisitos legales para poder usucapir.

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño y por el tiempo establecido por la normatividad, también se amerita para ello que quede debidamente probada la causa generadora de esa posesión, que se refiere precisamente al acto o



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

hecho que le permite ostentarse como dueño, siempre que se trate de la posesión originaria que es la única por la que se puede usucapir.

En este contexto resulta necesario mencionar que existe dos tipos de usucapión, la derivada de la posesión de buena fe y la una posesión de mala fe. El poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Y es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

Así las cosas, si se pretende ser poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe demostrarse el justo título en que se basa la pretensión y si, en cambio, se aduce, poseer de hecho y de buena fe, o bien, de hecho y aun de mala fe, debe entonces acreditarse el hecho generador de esa posesión, lo que da lugar a establecer que ya sea que se posea con un título objetivamente válido o con uno subjetivamente válido o aún sin título, lo importante es que se demuestre ser el dominador de la cosa y que existe una causa por la cual se posea en concepto de dueño, todo esto con independencia de la buena o mala fe, ya que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino del acto o hecho, lícito o ilícito, que le permita ostentarse como tal.

En relación a las ultimas formas, es decir la prescripción de mala fe, se han recibido planteamientos verbales de ciudadanos en el



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

sentido que figuras como la prescripción adquisitiva de mala fe, que se consigue por medio de la comisión de delitos, no deben ya de prevalecer en un contexto de un Estado Constitucional y Derecho, ya que aunque los tiempos para su configuración sean largos y pueda esta no correr mientras se tramitan procedimientos, no debe ser un medio para adquirir la propiedad, ya que premian la anarquía y la delincuencia.

Además que quienes tienen recursos económicos o poder político utilizan diversas maquinaciones delincuenciales para hacerse de la posesión y pretender acreditar la propiedad, y como ellos tienen poder y dinero, pueden contratar abogados, corromper autoridades registrales y mantener juicios largos, en los que finalmente resultan perdedores lo que reúnen estas características del neoliberales.

También que resulta ya fuera de contexto actual, el hecho que se pretenda abandonar un bien inmueble, que posiblemente se compró con mucho esfuerzo o se heredó, pero que se cuentan con recursos para construirlo, cercarlo o tener un cuidador una persona venga simple y sencillamente se meta y a lo largo de los años se convierta en propietario.

Que en muchas ocasiones, cuando los propietarios se dan cuenta, ya pasaron muchos años y las denuncias por despojo no prosperan en el Ministerio Público, por múltiples razones de orden



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

jurídico y de malas prácticas en la procuración de justicia que actualmente prevalecen.

En lo personal, que estas son figuras, como lo es prescripción de mala fe, son prevalentes de un derecho civil formulado en otras condiciones, hoy en día debe darse certeza a la propiedad.

A la propiedad debe dársele certidumbre y protegerse, garantizando que no se perturba. En este orden de ideas, estimo que el plazo de 10 años para prescribir de mala fe, es poco tiempo, ya que existen diversas situaciones que pueden presentarse para que un propietario puede tener conocimiento de que otra persona se encuentra en posesión de un bien inmueble de su propiedad, a lo que se suma, como ya se comentó, que lamentablemente los procesos judiciales son largos por las instancias que implican, esto genera una mayor incertidumbre para el propietario.

Es por ello que se propone que el propietario cuente con mayores garantías para preservar su propiedad, por ello se propone que cuando la posesión sea de mala fe, **el plazo para prescribir sea de 15 años y que se aumente en dos terceras partes en el caso de la fracción IV.**



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

En este mismo espíritu legislativo consideramos que la prescripción adquirida por la comisión de delitos, no debe tomarse en cuenta para la prescripción, no es posible, que en un estado de derecho, se recompense a quien haya cometido un hecho delictivo para hacerse de una posesión de un bien inmueble o acreditar su propiedad, ya que lamentablemente, esta situación de anarquía y de inequidad es producida por la indebida procuración y administración de justicia, es decir, el estado mismo es consecuente a estas circunstancias.

En virtud de lo anterior, me permito proponer los siguientes cambios en el texto legislativo actual, para una mejor ilustración, inserto cuadro comparativo:

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 1157.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II.- En cinco años, cuando los bienes inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y</p> <p>IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de predio rústico no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de predio urbano las reparaciones necesarias, éste ha permanecido deshabitado la mayor parte del tiempo que ha estado en</p>	<p>Artículo 1157.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II.- En cinco años, cuando los bienes inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III.- En quince años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y</p> <p>IV.- Se aumentará en dos terceras partes el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de predio rústico no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de predio urbano las reparaciones necesarias, éste ha permanecido deshabitado la mayor parte del</p>



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

poder de aquél.	tiempo que ha estado en poder de aquél.
Artículo 1159.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.	Artículo 1159.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, no se tomara en cuenta para la prescripción.
Artículo 1160.- La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.	Artículo 1160.- La posesión adquirida por medio de un delito no se tendrá en cuenta para la prescripción, aun y cuando haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal.

Finalmente espero con esta propuesta, que tal vez sea crítica duramente por los juristas tradicionales, fundados en la vieja clásica, puedan visualizar que la intención legislativa tiene su vertiente fundamental en garantizar el derecho humano a la propiedad a través de normas que abonen a su certidumbre y protección.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicito respetuosamente las Legisladoras y Legisladores su voto aprobatorio al siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,

DECRETA:



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1157, 1159 Y 1160 A LA CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR. EN MATERIA DE CERTIDUMBRE A LA PROPIEDAD.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **REFORMAN** los artículos **1157, 1159 y 1160** a la Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar como sigue:

Artículo 1157.- Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- . . .

II.- . . .

III.- En **quince** años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; y

IV.- Se aumentará en **dos terceras partes** el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de predio rústico no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de predio urbano las reparaciones necesarias, éste ha permanecido deshabitado la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Artículo 1159.- Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, no se tomara en cuenta para la prescripción.

Artículo 1160.- La posesión adquirida por medio de un delito no se tendrá en cuenta para la prescripción, aun y cuando haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente, de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto no tendrá efectos retroactivo en perjuicio de las personas que hayan tramitados juicios con antelación a su expedición y publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

DADO EN PALACIO LEGISLATIVO, SALA DE SESIONES “GRAL. JOSE MARIA MORELO Y PAVON” DEL PODER LEGISLATIVO DE BAJA CALIFORNIA SUR, A DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.

ATENTAMENTE.

DIP.MARCELO ARMENTA.



PODER LEGISLATIVO

INICIATIVA DE PROYECTO DE DECRETO.

XV LEGISLATURA

NOTA: ESTA HOJA NÚMERO 11, FORMA PARTE DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1157, 1159 Y 1160 A LA CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR. EN MATERIA DE CERTIDUMBRE A LA PROPIEDAD, PRESENTADA POR EL DIP. MARCELO ARMENTA DEL PARTIDO MORENA.