# LA USUCAPIÓN O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Lic. Yoaly Castillo Sánchez
Egresada de Diplomado con Catastro de Guadalajara 2022

## La usucapión o prescripción positiva

*Introducción*

La usucapión o prescripción adquisitiva, son tomadas como sinónimos, ya que ambos conceptos se refieren a la misma situación, pero vistas desde diferentes ópticas, por parte de la persona que se considera el titular del bien o el derecho y se considera usucapión a la adquisición de dicho bien o derecho por el nuevo titular.

Por lo que a continuación, en el presente documento se dan a conocer los diferentes conceptos, tanto de usucapión, prescripción adquisitiva y posesión; el cómo tiene su origen en el derecho romano y su evolución en el Derecho Mexicano. Desde el origen de la usucapión en el derecho romano, vista como un medio para legitimar la posesión a favor de una persona que se ostenta como dueño, hasta nuestros días y como por medio de un juicio ordinario, le es posible al posesionario llegar a ser propietario de los bienes (en este caso inmuebles).

Se analiza la usucapión (prescripción adquisitiva), a partir del Código Civil, Ley de Hacienda Municipal, Ley de Catastro del Estado de Jalisco y sus Municipios, Ley del Registro Público de la propiedad y Reglamento de Catastro Municipal de Guadalajara.

Por último, se abordará el Juicio de la Usucapión, sus respectivos trámites, para registros ante las diversas dependencias y sus pagos correspondientes, específicamente el impuesto sobre transmisiones patrimoniales el cual es el origen del presente documento; y así finalmente culminar el proceso completo de posesionario a propietario.

*Definición etimológica de la Usucapión*

La palabra proviene del latín usucapio, usucapionis (toma de un bien por uso), vocablo con un sufijo de acción-io(n), compuesto a partir de usus (uso, derecho de utilización y goce que alguien tiene sobre lo suyo), nombre de efecto o resultado del verbo uti (utilizar, usar, servirse de), y de la raíz capêre (coger, tomar,capturar)[1].

*Conceptos de la usucapión y posesión, según diversos autores*

Es necesario analizar en un primer término la definición del término de posesión para poder realizar una mejor comprensión del como esta, es el origen de la usucapión.

"Si atendemos al significado etimológico de la palabra posesión encontramos que esta deriva del verbo sidere, sedere, assideri que traducido viene a significar posarse, asentarse. Hace referencia a sentarse o asentarse sobre algo, en el sentido de estar fijo en un lugar. Por lo que la palabra posesión hace referencia a una instalación sobre los lugares, una aprehensión física de carácter material y externo".

"Poder de una persona sobre una cosa o cosas. La posesión requiere dos elementos: el corpus, o exteriorización de dicho poder sobre la cosa, aunque no consista en su efectiva tenencia física, y el animus, o intención de poseer la cosa." Al considerarse como sinónimos tanto usucapión como prescripción adquisitiva, se tienen los siguientes conceptos:

La usucapión o prescripción adquisitiva, es la adquisición de un dominio o de cualquier otro derecho real susceptible de ser poseído, por una posesión

[1] http://etimologias.dechile.net/?usucapio.n

continuada de éste en el tiempo, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en la ley.

"La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirirla propiedad de una cosa por la posesión prolongada de la misma, durante un tiempo determinado[2]" "Es la adquisición de la propiedad de una cosa por medio de la posesión, calificada legalmente y continuada por un periodo de tiempo legal[3]"

"La usucapión tiene su fundamento máximo en necesidad de una seguridad jurídica respecto de la propiedad y de su titular, por ello cuando una persona sin ser propietaria de un bien o derecho se comporta como tal y actúa de manera inequívoca como si tuviera el dominio, con el paso del tiempo se le otorga tal dominio[4]".

## *Origen de la usucapión en el Derecho Romano*

La usucapión fue expuesta de forma inicial en la Ley de las XII tablas y lo definía como la forma de adquirir la propiedad conforme el paso del tiempo, trascurridos dos años para los fundos y un año para las demás cosas, en donde el poseedor se convertía en propietario demostrando que la cosa había estado en su poder durante el tiempo indicado. Durante este periodo sólo eran necesarias la posesión y el tiempo; la buena fe y el justo título como elementos de la usucapión.

En esta época sólo se aplicaba, respecto de los fundos provinciales y sólo constituía en un medio de defensa procesal, del cual disponía el poseedor, en virtud de haber poseído durante un tiempo considerable y en su mayoría se

[2] Planiol y Ripert, Tratado elemental de Derecho Civil.

[3] Calegari de Grosso Lydia, Usucapión.

[4] Albaldejo Abarca Manuel, Derecho Civil III.

utilizaba para rechazar una acción dirigida contra el poseedor; sólo fue concebido como un medio de defensa del poseedor de buena fe.

Dentro del Derecho Justinianeo se establecen requisitos para la usucapión y solo se pueden usucapir cosas que este dentro del comercio con estas excepciones,

a) cosas robadas,

b) cosas obtenidas por violencia,

c) cosas en que la ley haya prohibido su enajenación,

d) Bienes que se tengan a cargo como menores o pupilos

c) Bienes del Emperador

d) Bienes de la Iglesia.

De manera posterior, se fue perfeccionando en la compilación justinianea, como una manera de adquirir la propiedad, en donde los elementos esenciales y los fundamentos jurídicos son muy similares al derecho moderno.

## *Los códigos civiles a través de la historia de México.*

Toda vez que dentro del México Independiente, la necesidad de iniciar un proceso legislativo se hizo imprescindible. "El 22 de enero de 1822, la Soberana Junta Provisional Gubernativa del Imperio Mexicano con la intención de preparar algunos trabajos para auxilio de las labores del Congreso, nombró las comisiones encargadas de la formación de los códigos civil, criminal, comercio, minería, agricultura y artes, militar (incluido el de marina)[5]".

[5] Cruz Barney Oscar, La Codificación Civil en México.

Durante el gobierno republicano de Juárez, cuando triunfa sobre el segundo imperio y ante el clima de desestabilidad política, económica y social, los legisladores optaron por realizar revisiones a las legislaciones estatales y a la federal, adoptando nuevamente, una estructura federal y dejando el centralismo. Por lo que, tanto a nivel federal y en algunos estados de la República se comienza con las adaptaciones a las ya existentes o creación de las nuevas leyes y códigos. Como resultado de este movimiento codificador, se tiene como resultado el código civil de 1870.

Durante el Porfiriato se expidieron 2 Códigos Federales de Procedimientos Civiles, el 1897 y 1908; de forma posterior con la Constitución de 1917 se hizo necesaria la revisión del Código Civil, dando como resultado la elaboración de un nuevo código en 1928 que entró en vigor en 1932.

La usucapión se encuentra fundamentada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los códigos civiles tanto federal, como estatales, considerando en nuestra Carta Magna que el derecho a la propiedad tienen una función social y el derecho de propiedad debe constituirse como generador del bien colectivo, sirviendo a sus titulares, ".. no siendo posible que el Estado acepte que las propiedades sean abandonadas y permanezcan ociosas e inútiles, por ello como una sanción a los propietarios indolentes y negligentes, la legislación estatal hace permisible que ciertas personas que entran a poseer un bien, con los requisitos que las propias normas legales establecen, puedan convertirse de simples poseedores, en auténticos propietarios, siendo declarada tal calidad por los órganos jurisdiccionales correspondientes, una vez acreditados los extremos de la acción correspondiente a la usucapión[6]".

[6] Montero Serrano César, La usucapión en el Derecho Mexicano.

*La Usucapión en el Código Civil del Estado de Jalisco*

"En 1833 se imprimió en Jalisco la primera parte de lo que habría de ser su Código Civil, con el título de Proyecto de la parte primera del Código Civil del Estado Libre de Jalisco, o sea trabajos en que se ha ocupado la comisión redactora desde su nombramiento y que presenta al honorable Congreso en cumplimiento del acuerdo del 5 de marzo de 1832[7]" mismo que no vio la luz por la insolvencia de recursos. A partir de la promulgación de la Constitución de 1917, se elaboran en el territorio Nacional nuevos códigos civiles acordes con la legislación vigente.

El código civil del Estado de Jalisco expedido el 27 de febrero de 1935, que entró en vigor el primero de enero de 1936 y que estuvo vigente hasta el 13 de septiembre de 1995, ya contempla la prescripción para dar pie a la usucapión en el Titulo Sexto De la Prescripción, Capítulos I, II, III, IV, V y VI, pero como tal el concepto de usucapión no lo maneja dentro del cuerpo del código.

En el código civil vigente si se utiliza el término de usucapión dentro de varios Títulos, capítulos y artículos:

- Título Segundo, De los Ausentes y desaparecidos e ignorados, capítulo I, disposiciones generales, artículo 89.

- Título Cuarto, Del matrimonio, capítulo VII, disposiciones comunes a las sociedades legal y conyugal, sección segunda, de los bienes propios y de los comunes, Artículo 303.

- Título Sexto, De la paternidad y filiación, capítulo II De las pruebas de la Filiación de los hijos nacidos de matrimonio, artículo 478.

[7] Cruz Barney Oscar, La codificación Civil en México.

• Título Octavo de la Patria potestad, capítulo XI reglas sobre la administración de bienes, artículo 722.

• Título Tercero, De la posesión, capítulo único, artículo 878.

• Título Cuarto, De la usucapión, capítulo I, disposiciones generales, artículos 879 al 897; capítulo II, de la titulación por usucapión, artículos 898 y 899.

• Título Séptimo, Del Usufructo, capítulo I, del usufructo general, artículo 1040; capítulo IV, de los modos de extinguirse el usufructo, artículo 1097 fracción V.

• Título Décimo, de las servidumbres, capítulo VII de cómo se adquieren las servidumbres voluntarias, artículos 1192 y 1193; capítulo IX, de la extinción de las servidumbres, artículo 1206, fracción II párrafo segundo, fracciones III, artículos 1210, 1211.

• Sección segunda, De la manera de contar el tiempo para la prescripción, Título Sexto, Capítulo I, De la nulidad y de otras formas de ineficacia, artículo 1779.

Se define a la usucapión dentro del artículo 879, del Código Civil, como el medio para adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes, mediante la posesión con el ánimo de dueño, por el tiempo y con los requisitos señalados en este código.

*Requisitos para la usucapión y/o prescripción adquisitiva*

"El fundamento de la aparición de la usucapión tiene mucho que ver con la necesidad de crear una certeza y una seguridad respecto de la propiedad de las cosas, puesto que se observaba que con el paso del tiempo la propiedad de algunas de ellas se volvía incierta y dudosa, respondiendo por tanto la usucapión a una razón imperiosa de interés público[8]".

| Requisitos para posesión necesariapara usucapir | Código Civil de 1936 (vigente hasta 1995) | Código Civil Vigente |
|---|---|---|
| Posesión a título de propietario | X | X |
| Poseedor derivado, solo a partir de ejercerla posesión a título de dueño | | X |
| Ser capaz, o el incapaz por medio de su representante legal. | | X |
| Pacifica | X | X |
| Continua | X | X |
| Publica | X | X |
| 5 años con buena fe | X | |
| 5 años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión. | | X |
| 10 años de mala fe | X | X |
| 5 años más una tercera parte de este tiempo, para una finca rústica no cultivada. | X | |
| 5 años más una tercera parte de este tiempo, para el poseedor de la finca urbana que no haya hecho las reparaciones necesarias y esta haya permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo estando en poder del poseedor. | | X |
| Bienes muebles, de buena fe en 3 años. | X | X |
| Bienes muebles, de mala fe 5 años. | X | X |
| Cuando la posesión se adquiere por violencia, una cesada la misma y que | X | X |

[8] Carrillo de Albornoz Antonio, Derecho Privado Romano.

| | | |
|---|---|---|
| continúe de forma pacífica el plazo será de10 años para inmuebles y 5 para los muebles, contados a partir del cese de la violencia. | | |
| Si la posesión se adquiere por medio de un delito, se cuenta a partir de extinguidala pena o prescrita la acción penal, 10 años. | X | X |

NOTA: El tiempo para la usucapión se cuenta por años y no de momento a momento.

Además de los ya mencionados el objeto a usucapir debe estar en el comercio y el sujeto que pretenda usucapir debe contar con la capacidad de goce y con la legitimación correspondiente.

La buena fe se da cuando:

- La posesión se obtiene por un título justo (contrato, escritura).
- El poseedor no sabe que su título tiene anomalías.
- El poseedor no sabe que su título es insuficiente para justificar la posesión.

La mala fe se da cuando:

- El poseedor obtiene el bien sin titulo
- El poseedor no tiene ningún derecho sobre el bien.
- El poseedor sabe que su título es insuficiente.
- La posesión se obtiene de manera furtiva o violenta.

Las excepciones de la usucapión son las siguientes:

- En contra de los incapaces.
- Entre ascendientes y descendientes.

• Entre hermanos.

• Entre consortes.

• Entre los incapaces y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela.

La usucapión se interrumpe por:

• Si el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho por más de un año.

• Por la presentación de la demanda o cualquier otro medio de interpelación judicial.

• Porque la persona a cuyo favor corres la usucapión reconozca, el derecho de la persona a quien usucapie.

## *Tipos de Usucapión*

La usucapión aunque engloba una forma concreta de adquirir, se pueden observar distintas tipos de usucapión atendiendo a su naturaleza:

• Ordinaria o extraordinaria: La primera requiere buena fe y justo título en la posesión, en cambio la segunda se conforma con la simple posesión, no obstante en el caso de la extraordinaria el marco temporal para que se produzca la usucapión es más amplio.

• De muebles o de inmuebles: Posiblemente la gran diferencia la podemos encontrar respecto del tiempo que es exigible que dure la posesión, siendo en las cosas muebles significativamente más corto.

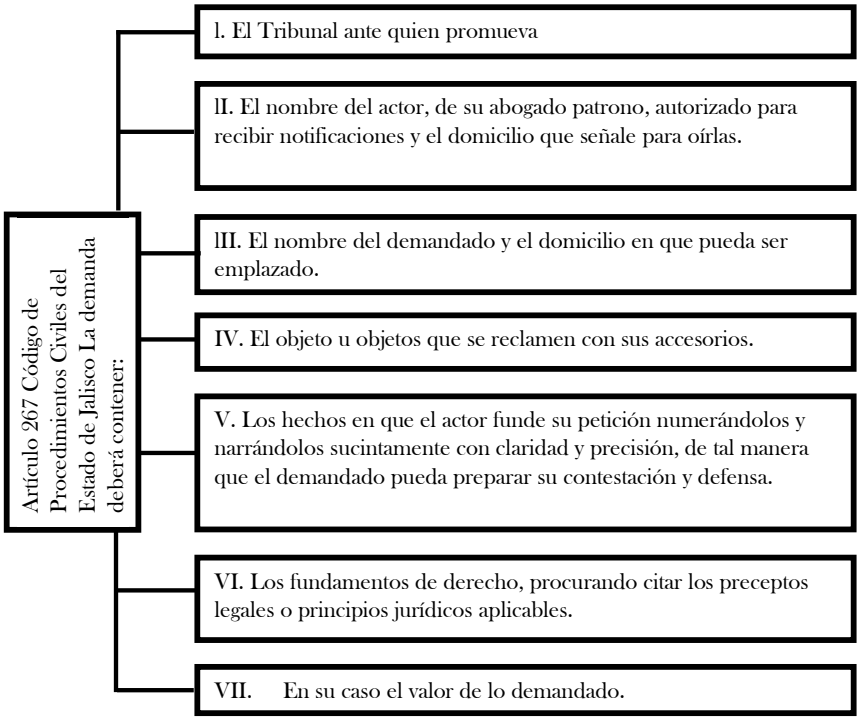
• Usucapiones especiales: Un ejemplo muy ilustrativo lo encontramos por ejemplo respecto de la usucapión de servidumbre.

*Juicio de Usucapión*

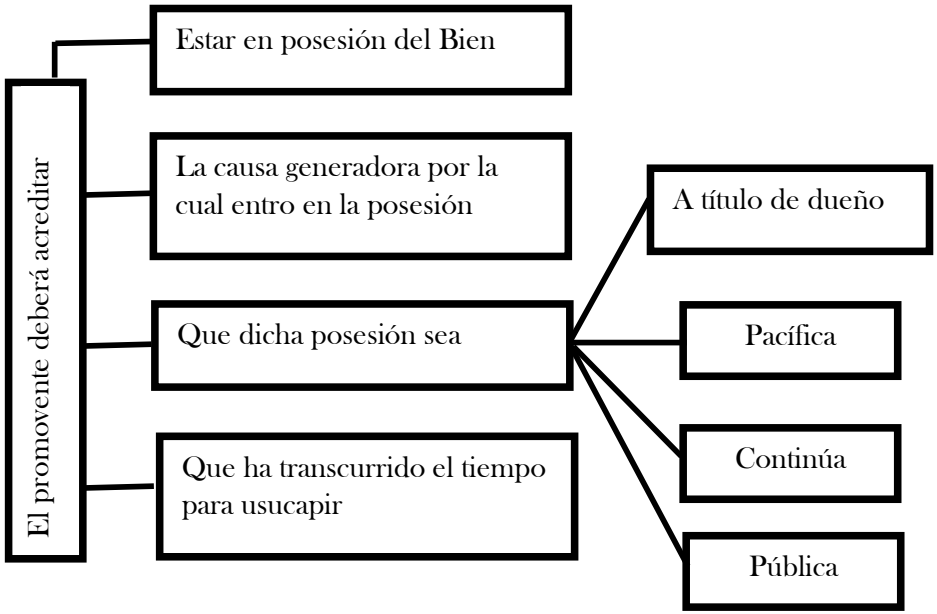
Conforme al Código Civil del Estado de Jalisco, artículo 898 que la letra dice: "Quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por usucapión, puede promover el juicio contra el que aparezca como propietario de los mismos en el Registro Público de la Propiedad, para demandar se declare que la usucapión se ha consumado y ha adquirido por ende la propiedad"

Tramitación del juicio ordinario de usucapión (prescripción adquisitiva)

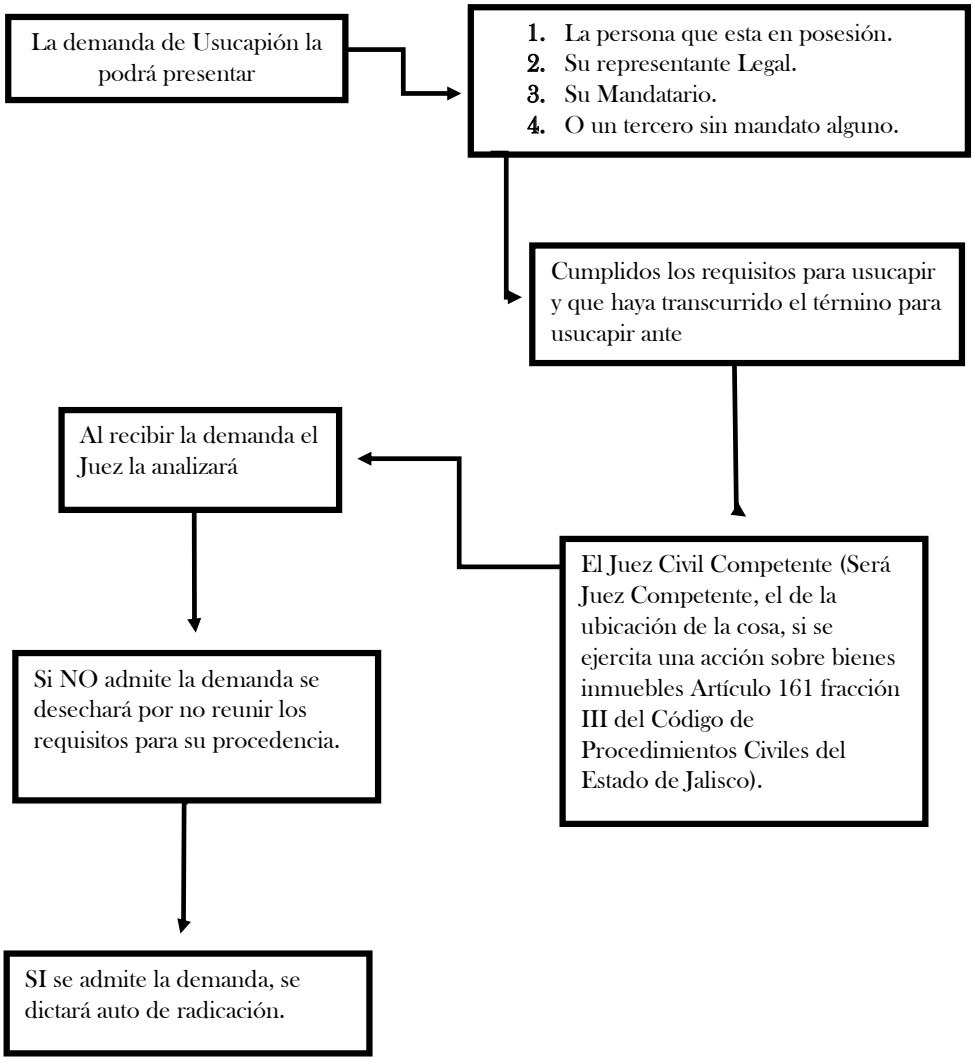
**Contenido de la Demanda**



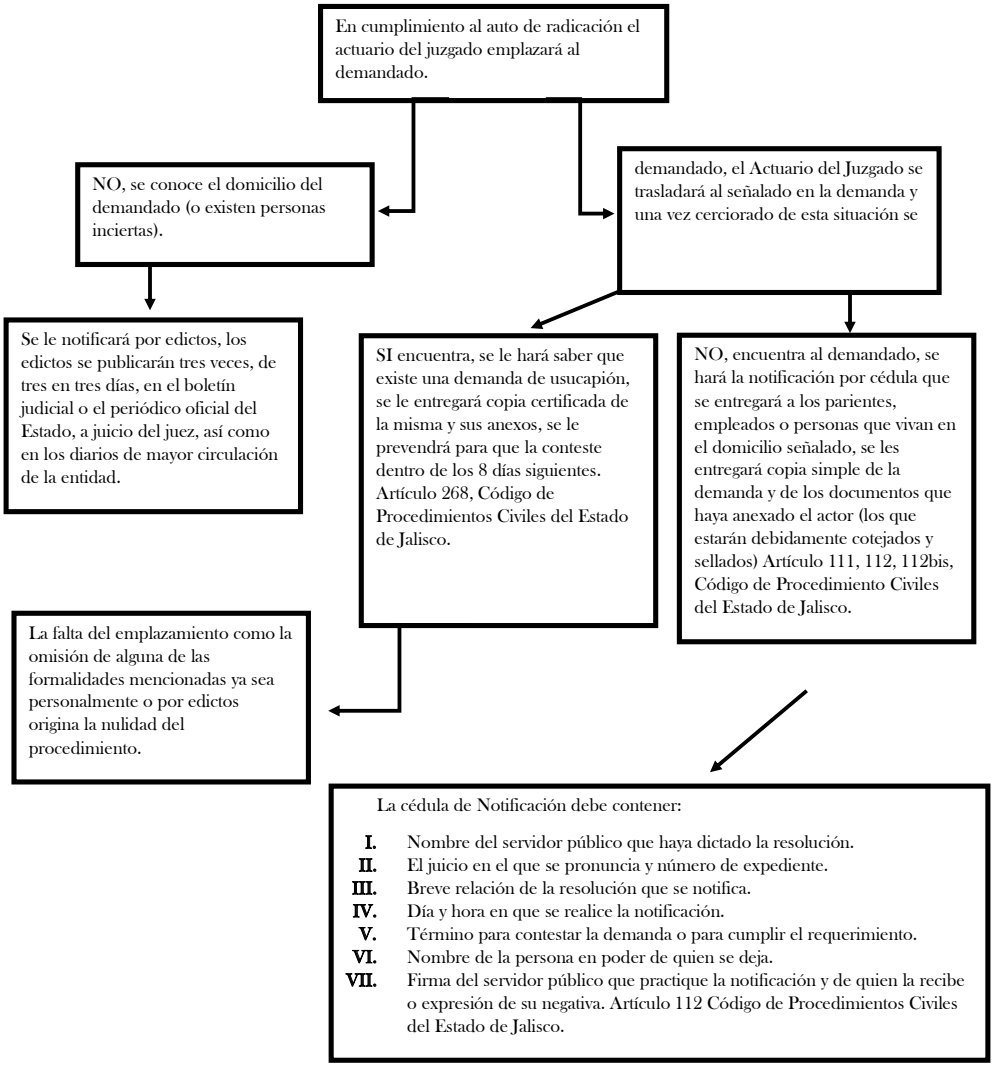
**Requisitos específicos de la Demanda de Usucapión (Prescripción Positiva)**



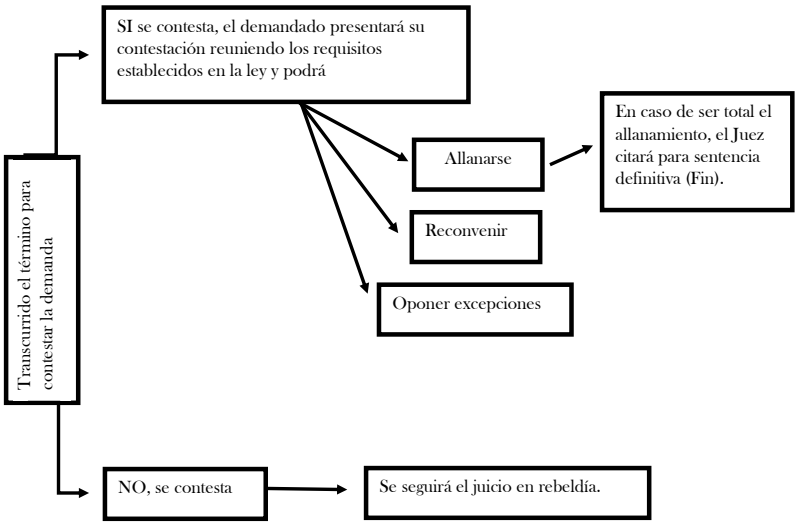
**Juicio Ordinario de Usucapión**
**(Prescripción Adquisitiva) Procedimiento.**



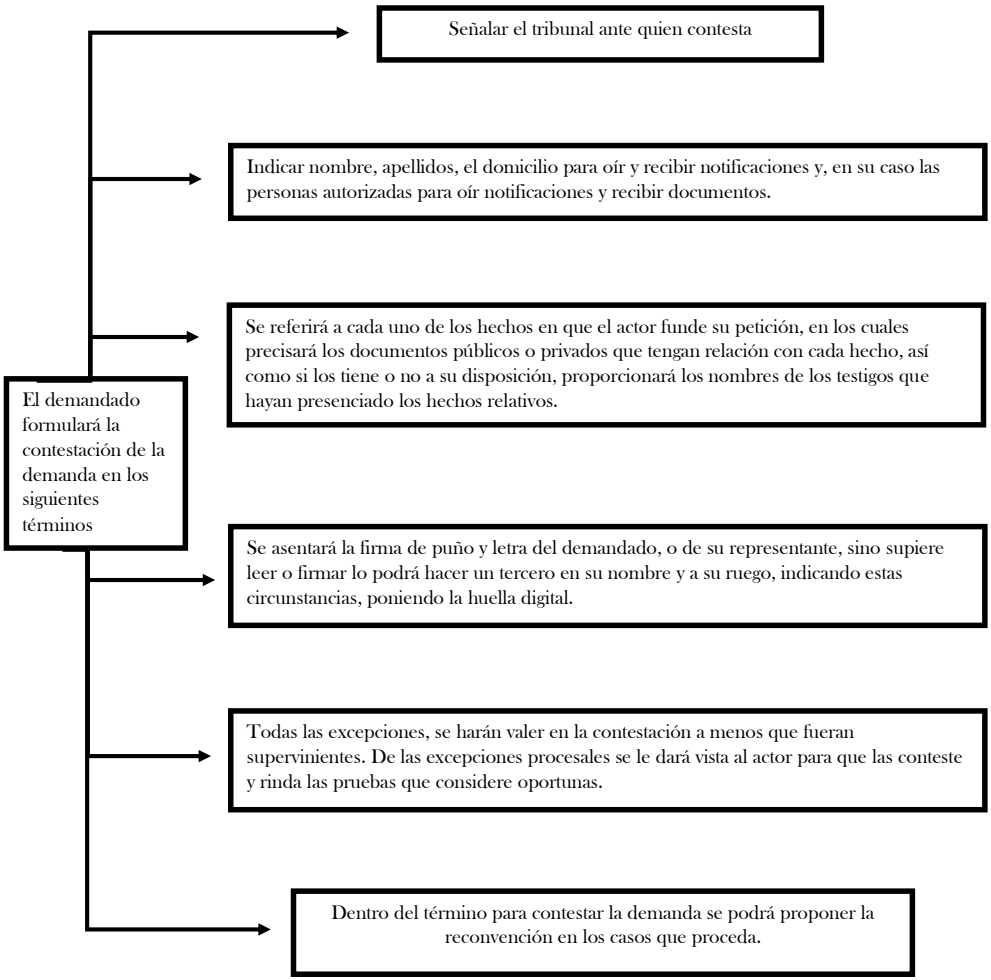
## Emplazamiento al Demandado



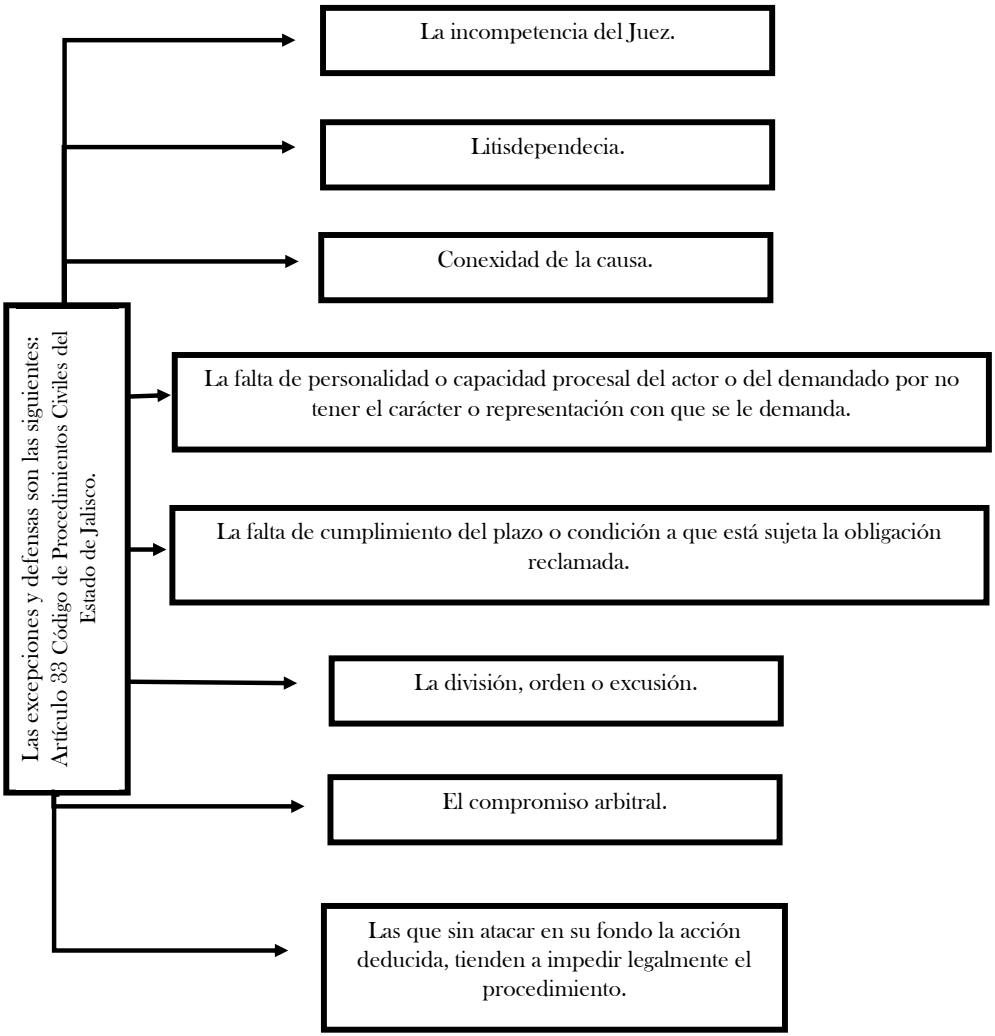
## Contestación de la Demanda



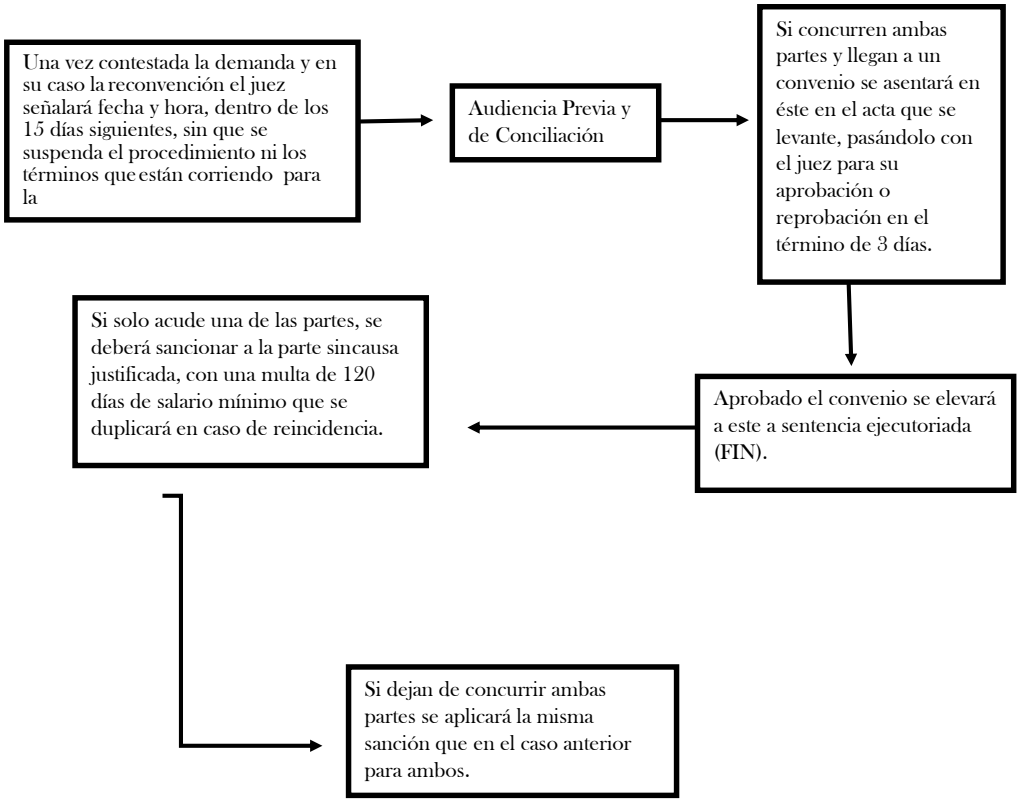
## Requisitos que debe observar el Demandado al Contestar la Demanda



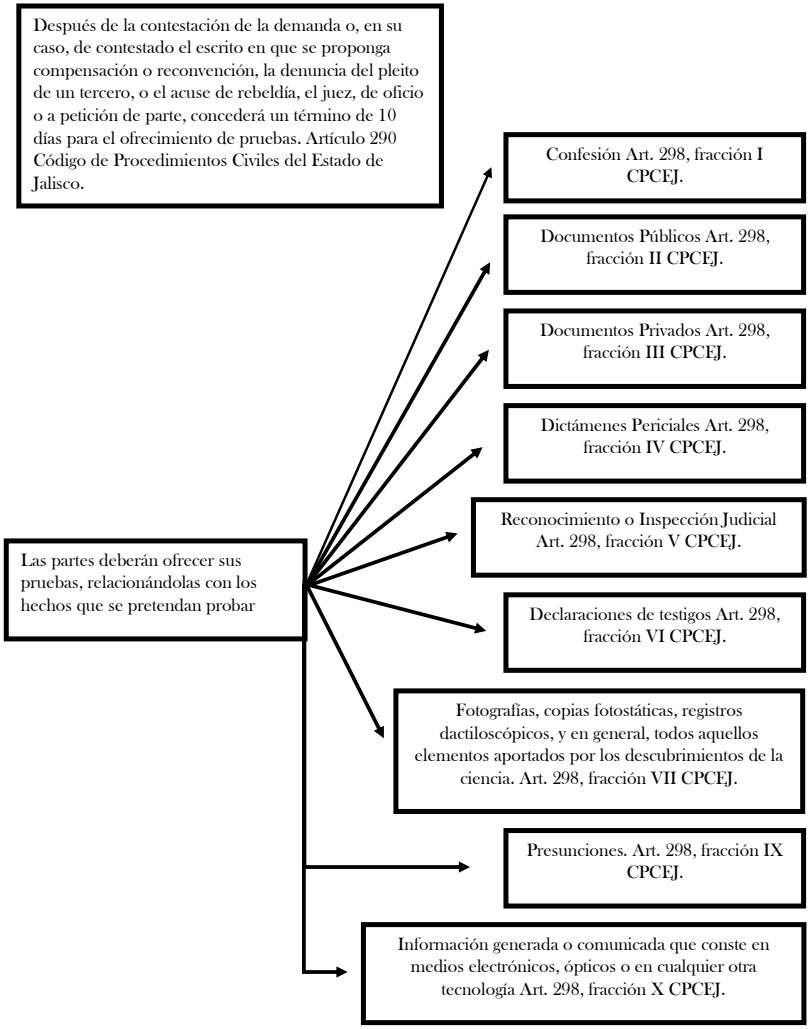
## Excepciones y Defensas que pueden Oponerse en el Juicio



## Audiencia de Conciliación. Art. 282 bis, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco

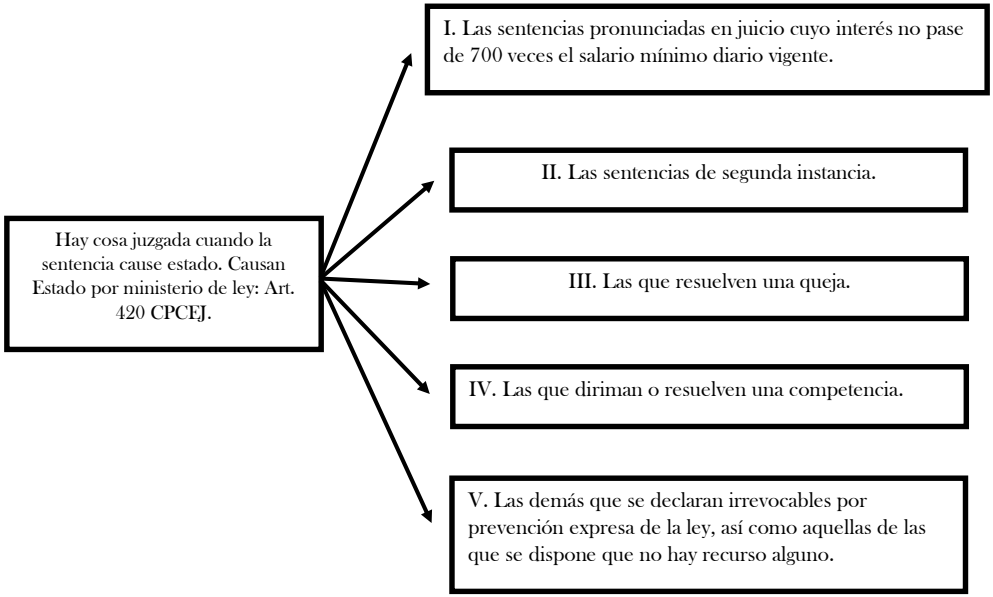


## Ofrecimiento de Prueba

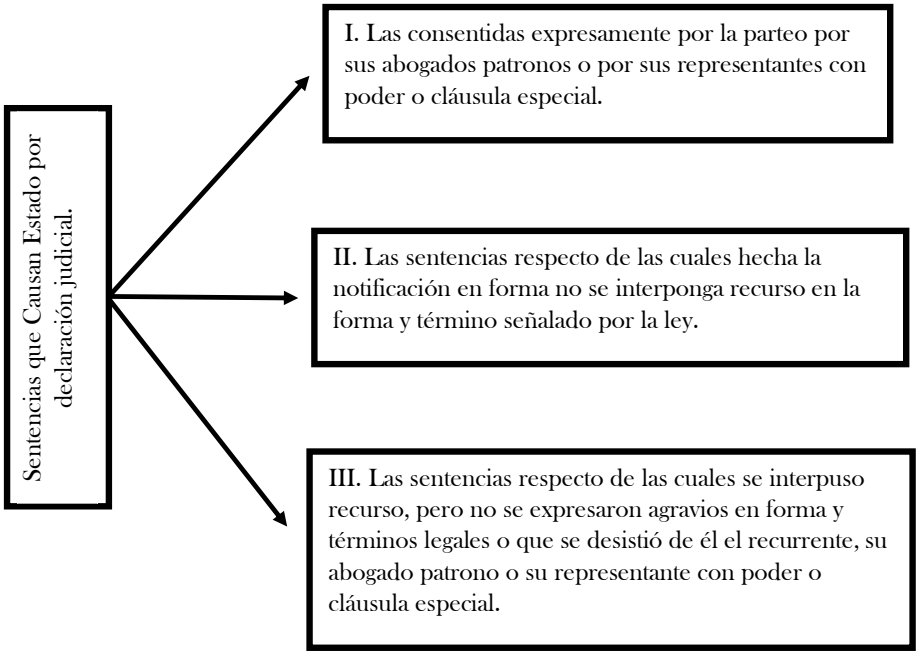


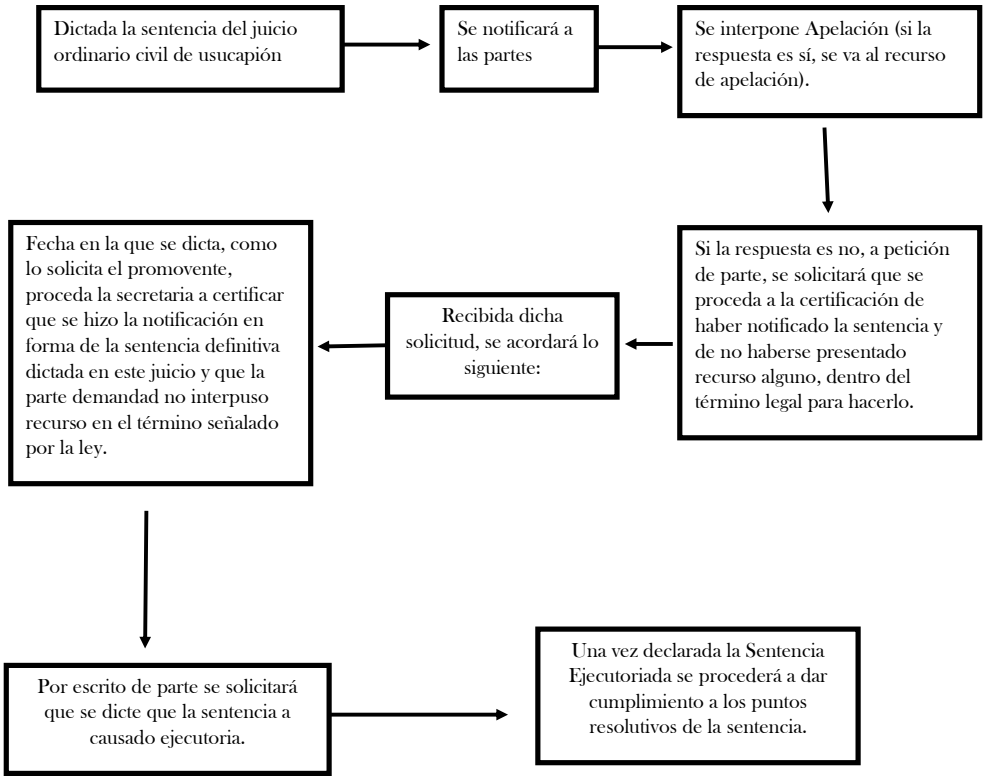
## Alegatos y Sentencia

En la resolución que se den por concluidas las pruebas ofrecidas se notificarán los autos, para que dentro de los 5 días siguientes de aquel en el que se notifique tal proveído para los alegaos. Dicho acuerdo surtirá efectos para la citación de la sentencia, dentro de los 30 días siguientes. Art. 419 CPCEJ.



**Sentencia que Causa Estado**




Dictada la sentencia del juicio ordinario civil de usucapión
Se notificará a las partes
Se interpone Apelación (si la respuesta es sí, se va al recurso de apelación).
Si la respuesta es no, a petición de parte, se solicitará que se proceda a la certificación de haber notificado la sentencia y de no haberse presentado recurso alguno, dentro del término legal para hacerlo.
Recibida dicha solicitud, se acordará lo siguiente:
Fecha en la que se dicta, como lo solicita el promovente, proceda la secretaria a certificar que se hizo la notificación en forma de la sentencia definitiva dictada en este juicio y que la parte demandad no interpuso recurso en el término señalado por la ley.
Por escrito de parte se solicitará que se dicte que la sentencia a causado ejecutoria.
Una vez declarada la Sentencia Ejecutoriada se procederá a dar cumplimiento a los puntos resolutivos de la sentencia.

*Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco*

El presente trabajo se sustenta en esta ley la cual en su Capitulo VII, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que a la letra dice "*Artículo 112.- Es objeto de este impuesto, el traslado del dominio, de la propiedad o de los derechos de copropiedad sobre bienes inmuebles, por cualquier hecho, acto o contrato, ya sea que comprendan el suelo, o el suelo y las construcciones adheridas a él, incluyendo los accesorios y las instalaciones especiales que pertenezcan al inmueble, siempre que se ubique en 24 el territorio de los municipios que comprende el Estado, y que una misma operación no se grave dos veces. Para efectos de este artículo, se entiende que existe traslado de dominio o de derechos de propiedad o copropiedad de bienes inmuebles siempre que se realice:..*

*…VIII. Usucapión o Prescripción positiva;…*"

La transmisión patrimonial es entendida como un conjunto de negocios jurídicos, actos o hechos que suponen un desplazamiento patrimonial, siendo un impuesto que se paga al municipio por la adquisición de un bien; por lo que se tienen entre los principales ingresos directos de los municipios.

*Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco*

La ley de catastro municipal del Estado de Jalisco, define al Catastro como "el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad[9]".

Los poseedores de los bienes inmuebles a título de dueño están obligados a observar las disposiciones de la ley en mención, por lo que los bienes a usucapir deben de estar en el inventario y ser sujetos a la valuación para el cobro de impuestos.

[9] Artículo 1, Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

Una vez que terminado el juicio ordinario de usucapión (prescripción adquisitiva), cuando sea dictada la sentencia y cause ejecutoria según el Artículo 78.- Dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que causen ejecutoria, los órganos judiciales competentes deberán dar aviso a la autoridad catastral, y además remitirle copia certificada de sus resoluciones, cuando por virtud de las mismas se opere el traslado del dominio, de derechos o la adquisición de uno o más predios.

Dentro de esta Ley se determina de igual manera las responsabilidades de los notarios para manifestar a la autoridad catastral cualquier tipo de traslación de dominio para los efectos recaudatorios y de actualización del inventario correspondiente, tal y como lo manifiesta el Artículo 80.- Los notarios, para los efectos de esta Ley, deberán manifestar a la autoridad catastral que corresponda al lugar de ubicación de los predios objeto de los actos jurídicos que certifiquen, en las formas que al efecto se aprueben, la celebración de todo tipo de actos traslativos de dominio, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.

## *Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco*

La ley del Registro público de la propiedad habla específicamente de la acción de la usucapión y su inscripción *Artículo 38.- En el Registro Inmobiliario se inscribirán:*

*XV. La sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de usucapión;*

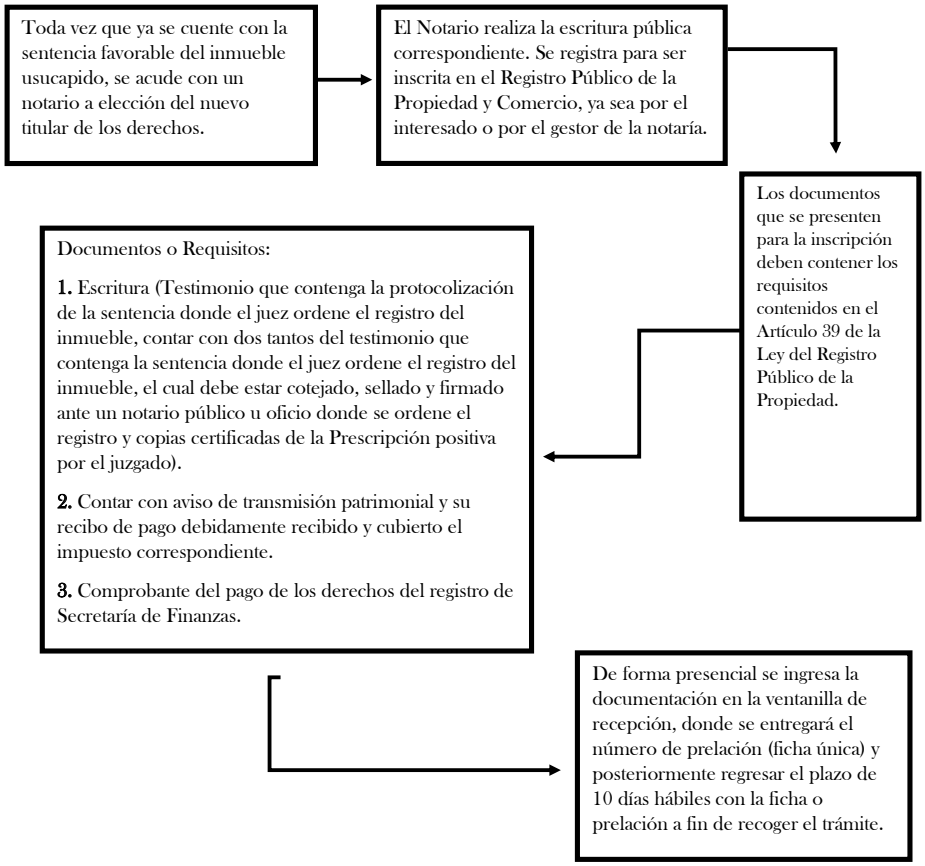
Se puede realizar una inscripción desde el momento de ser presentada la promoción, pero sólo será por oposición y transcurridos los 5 años desde la fecha del registro y con la sentencia se realiza el registro correspondiente y los registros definitivos no se extinguen, sólo si hay transmisión de dominio o derechos reales a favor de otras personas.

*Artículo 87.- Las promociones que se lleven a cabo para efecto de concluir el procedimiento de usucapión o para inscribir posesión, podrán ser registradas desde que fueren presentadas, si así lo quiere el promovente; pero lo serán en todo caso de oposición, desde que ésta se formalice y juntamente con la demanda del opositor, dando así una idea completa de la situación jurídica de los bienes cuya posesión o propiedad se discute.*

*Artículo 91.- Transcurridos cinco años, contados desde la fecha del registro, sin que en la Institución aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la usucapión, y ordene que se haga el registro correspondiente.*

*Artículo 125.- Los registros definitivos no se extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación o por el registro de la transmisión de dominio, o derecho real registrado a favor de otra persona.*

**Procedimiento para el registro de la escritura en el Registro Público de la Propiedad**




Los costos son calculados con el método: Tratándose de inmuebles de uso habitacional: vivienda con valor desde 1 peso hasta $475,407.00 pagan $347.53 más $431.00 por la anotación. Vivienda con valor desde $475,408.00 hasta $950,814.00 pagan $434.40 más $431.00 por la anotación. Vivienda con valor

superior a $950,814.00 pagan 3,562.08, más $431.00 por la anotación.

Inmuebles destinados a actividades industriales y bienes propiedad de sociedades o asociaciones a favor de los socios y asociados, sobre el valor de los bienes, se cobra el 0.35% más $431.00 por la anotación.

Cualquier otro tipo de inmueble sobre el valor catastral del inmueble, se cobrará el 0.50% más $431.00 por la anotación, sin que exceda de $69,922.00.

## *Reglamento de Catastro del Municipio de Guadalajara*

El municipio de Guadalajara cuenta con un reglamento, el cual de forma concreta habla de los documentos necesarios para realizar los trámites ante su Dirección de forma muy puntual incluyendo la usucapión.

*"Artículo 35. De los requisitos necesarios para los trámites relacionados con el Departamento de Trámite y Registro.*

*…III. En los trámites de disolución de copropiedad o liquidación de la sociedad legal, capitulaciones matrimoniales, convenio de divorcio, adjudicaciones testamentarias y/o intestamentarias, cesión de derechos del heredero o legatario incluyendo el repudio de herencia realizado después del nombramiento de herederos, prescripción positiva o usucapión, por remate y acción proforma, los siguientes documentos en original y dos copias o, en su defecto, podrán presentarse copias debidamente certificadas:*

*a) Aviso de transmisiones patrimoniales firmado y sellado por el notario público, a excepción de la prescripción positiva en la que en sentencia el juzgador señale que el mismo servirá de título de propiedad;*

*b) Para el caso de adjudicaciones testamentarias y/o intestamentarias copia certificada de la sentencia judicial;*

*c) Avalúo autorizado y vigente por la Dirección de Catastro;*

*d) Certificado de no adeudo predial (acreditando el pago hasta el bimestre de causación);*

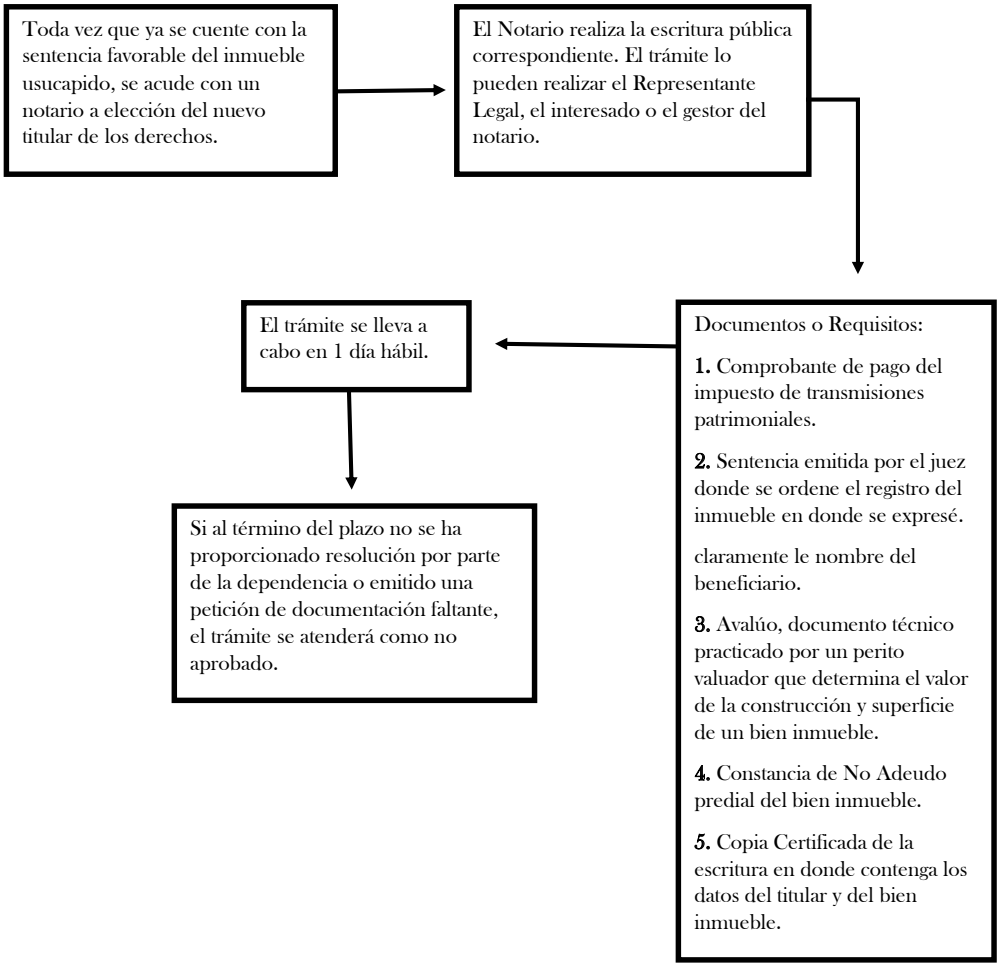
*e) Copia certificada de la escritura y/o resolución judicial; y*

*f) Acreditar el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales de acuerdo a los valores aprobados por la autoridad en el avalúo respectivo y a la Ley de Ingresos aplicable del Municipio de Guadalajara.*

*"Artículo 49. Conforme al Capítulo VII de la ley y el artículo 112 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, los obligados deberán manifestar todo tipo de movimientos traslativo de dominio, los cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes actos jurídicos:*

*….XXXVI. Usucapión o prescripción positiva;..*"

## Procedimiento para la transmisión patrimonial de prescripción positiva o usucapión en la Dirección Municipal de Catastro de Guadalajara



*Ley de Impuesto sobre la Renta*

En su artículo 130 estipula que se consideran "*ingresos por adquisición de bienes:*

*I. La donación*

*II. Los Tesoros*

*III. La adquisición por prescripción"*

*Reglamento del Impuesto sobre la Renta*

"*Artículo 216. Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en la que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En el caso de que no pueda determinarse la fecha en la que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquélla en la que se haya interpuesto la demanda. En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido, siempre y cuando se hubiera pagado el Impuesto correspondiente por dichos actos.*"

La adquisición de cualquier los bienes por la usucapión son susceptibles del Impuesto sobre la Renta el (ISR) por lo que este costo también tiene que ser cubierto.

*Conclusiones*

Vista como una forma de adquisición de una propiedad (bien inmueble), la usucapión es un derecho real o atribución de dominio que quien ha sido el poseedor del mismo durante un tiempo determinado (de buena o de mala fe), y bajo ciertos requisitos. Pero también determina la perdida de estos derechos reales por parte del propietario que ha tenido una falta de interés ante la posesión del usucapiente.

Existen diferentes tipos de usucapión (ordinaria, extraordinaria, mobiliaria, inmobiliaria y extraordinaria) y este estudio se centró en los inmuebles ya que esta es la materia de estudio del Catastro.

Los ordenamientos legales vigentes y el derecho positivo establecen el punto de equilibrio entre estos dos distintos intereses entre el usucapiente y el titular del derecho usucapido; dentro del procedimiento legal y el juicio civil ordinario al cual pertenece la usucapión existen requisitos a cumplir y medios de defensa que permiten que las partes sean escuchadas en las diferentes etapas del mismo.

Toda vez que se dicte la sentencia ejecutoriada, se orden el cumplimiento de los puntos del resolutivo y si esta fuera que se declare procedente la acción de usucapión se procede con los trámites ante notario y ante las autoridades administrativas correspondientes tales como el Registro Público de la Propiedad y el Catastro, ya sea Estatal o Municipal, para su inscripción y pagos correspondientes.

La usucapión es un medio jurídico para legitimar una posesión a título de dueño, por medio de un juicio en donde las partes involucradas sean oídas y que al existir una sentencia se permite que, tanto el Registro Público de la Propiedad como los catastros municipales (en el caso del Estado de Jalisco) por medio de los notarios accedan a los pagos correspondientes y la actualización de los registros catastrales otorgando la certeza jurídica sobre los bienes inmuebles.

*Bibliografía*

Albaladejo Abarca, M. (2016). *Derecho Civil III, Derecho de Bienes*. España: Edisofer. Carrillo de Albornoz, A. (1999). *Derecho Privado Romano*. Málaga: Promotora Cultural Malgueña.

Cruz Barney, O. (2006). La Codificación Civil en México: Aspectos Generales. En c. U. Jorge Adame Goddard, Derecho Civil y *Romano:culturas y sistemas jurídicos comparados* (págs. 1-18). Ciudad de México: Instituto de Investigaciones jurídicas, UNAM.

González, M. (1983). Estudios sobre la historia del derecho civil en México durante el siglo XIX. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*.

González, M. d. (1983). Estudios sobre la Historia del Derecho Civil en México durante el siglo XIX. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*.

Grosso, L. E. (2006). Usucapión. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

Guadalajara, M. d. (30 de Septiembre de 2015). *Reglamento de Catastro para el municipio de Guadalajara*. Obtenido de Transparencia Guadalajara: https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/reglamentos/ReglamentoCatastroGuadalajara.pdf

Jalisco, C. d. (24 de Diciembre de 1938). *Código de Procedimeintos Civiles del Estado de Jalisco*. Obtenido de Transparencia.jalisco.gob: https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/C%C3%B3digo%20de%20Procedimientos%20Civiles%20del%20Estado%20de%20Jalisco%20Nov.%2029%2 0de%202014.pdf

Jalisco, C. d. (3 de Abril de 1984). *Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco*.

Obtenido de info.jalisco.gob: https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/Ley_Hacienda_Municipal_Jalis co.pdf

Jalisco, C. d. (14 de Septiembre de 1995). Código Civil. Obtenido de Transparencia: https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_civil_del_estado_de_ja lisco._ultima_actualizacion_08-10-2019_1.pdf

Jalisco, C. d. (14 de Octubre de 1997). *Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco*. Obtenido de info.jalisco.gob.mx: https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/Ley_Catastro_Municipal_Estad o_Jalisco_0.pdf

Jalisco, C. d. (27 de Diciembre de 2000). *Ley del Registro Publico de la Propiedad del Estado de Jalisco*. Obtenido de Transparencia.info.jalisco.gob: https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley%20del%20Registro%20P%C3%BAblico%20de%20la%20Propiedad%20del%20Estado%20de%20Jalisc o.pdf

Josefina, M. P. (2016-2017). La Adquisición de la propiedad mediante la posesión. *Trabajo de Fin de Master*. Alcalá, España: Universidad de Alcalá.

Montero Serrano, C. (2011). La Usucapión en el Derecho mexicano. En Biblioteca, *Temas del Derecho Civil en Homenaje al doctor Jorge Mario Magallón Ibarra* (págs. 153- 165). México. Distrito Federal: Porrúa.

Morales Moreno, A. M. (2000). LA USUCAPIÓN. *Lecciones*, 175-206.

Nogales de Santivañez, E. (1997). *La usucapion como fuente de enriquecimiento ilicito*. Obtenido de SciELO Bolivia-Scientific Electronic Library Online: www.scielo.org.bo/pdf/rcc/n2/a07.pdf

Planiol, M. F., & Ripert, G. (1981). *Tratado Elemental de Derecho Civil.* México: Porrúa.

COLEGIO DE NOTARIOS
DEL ESTADO DE JALISCO