



Universidad de Guanajuato
Division de Ingenierías
Campus Guanajuato
Especialidad en Valuación Inmobiliaria

Título:

Avaluó De Derechos Posesorios de un Bien Inmueble

Autores:

Alma Delia Hernandez Flores
Aldo Gerson Mendoza Hernandez

Asesor:

Lic. Y Es. Val. Inm. Fernando Muñoz Olivares

14 de Octubre 2018

**DR, LUIS ENRIQUE MENDOZA PUGA
DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE INGENIERIAS
CAMPUS GUANAJUATO.
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
P R E S E N T E**

CON AT'N: ING. SALVADOR MOSQUEDA JUAREZ
COORDINADOR DE LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Guanajuato, Guanajuato; a 13 de Octubre de 2018.

Que por medio de la presente hago de su conocimiento de la Terminación del trabajo para cumplir con los objetivos académicos contenidos en el Plan Curricular de la Especialidad modalidad TESINA, el cual fue elaborado para los Egresados **LIC. ALDO GERSON MENDOZA HERNANDEZ y ALMA DELIA HERNANDEZ FLORES** y que ha finalizado satisfactoriamente y se ha concluido con la asesoría para el desarrollo de la Tesina, asesoría a cargo del Lic. y Es, Val. Inm. Fernando Muñoz Olivares, catedrático y titular de la materia de Marco Jurídico y Metodología de la investigación de la especialidad; trabajo que verso, en el tema **"AVALUO DE DERECHOS POSESORIOS DE UN BIEN INMUEBLE"**.

Informo lo anterior para los efectos académicos correspondientes.

Sin más por el momento, le reitero las seguridades de mi más alta consideración.



C. LIC. Y ES. VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES
Asesor y profesor de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria

Índice

1. La Posesión.....	1
1.1 Definición.....	1
1.2 Elementos y características de la Posesión.....	3
1.3 Tipos de Posesión.....	4
1.4 La posesión como camino a la propiedad, la usucapión.....	5
1.4.1 Origen histórico de la usucapión.....	6
1.4.2 Tipos de Usucapión.....	7
1.4.3 Requisitos para la usucapión.....	10
1.4.4 La usucapión en el Código Civil del Estado de Guanajuato.....	12
1.4.5 La usucapión en el Código Civil Federal.....	17
1.4.5 La usucapión a discusión, jurisprudencia y tesis aisladas relevantes.....	20
2. Derechos Reales.....	25
2.1 Definición de Derechos Reales.....	25
2.2 Elementos de los Derechos Reales.....	27
2.3 Tipos de Derechos Reales.....	30
2.3.1 Derechos de uso, goce y disposición.....	30
2.3.2 Los tipos de derechos de uso, goce y disposición.....	32
2.3.2.1 La propiedad.....	32
2.3.2.1.1 La propiedad en el Código Civil del Estado de Guanajuato.....	32
2.3.2.1.2 La propiedad en el Código Civil Federal.....	33
2.3.2.2 El Usufructo.....	35
2.3.2.2.1 El usufructo en el Código Civil del Estado de Guanajuato.....	36

2.3.2.2.2 El usufructo en el Código Civil Federal.....	37
2.3.2.3 La Habitación.....	38
2.3.2.3.1 El derecho de uso y habitación en el Código Civil del Estado de Guanajuato.....	39
2.3.2.3.2 El derecho de uso y habitación en el Código Civil Federal.....	40
2.3.2.4 La servidumbre.....	41
2.3.2.4.1 La servidumbre en el Código Civil del Estado de Guanajuato.....	42
2.3.2.4.2 La servidumbre en el Código Civil Federal.....	44
2.4 La Posesión y los Derechos Reales.....	45
2.4.1 La posesión en el Código Civil del Estado de Guanajuato.....	46
2.4.2 La posesión en el Código Civil Federal.....	48
2.4.3 Diferencias entre posesión y propiedad (Tabla).....	49
3. Avalúo de los Derechos Posesorios.....	50
3.1 Problema.....	50
3.1.1 Ubicación del Predio.....	51
3.1.2 Descripción del predio y de la zona.....	52
3.1.3 Reporte fotográfico del predio y la zona.....	53
3.1.4 Comparables.....	56
3.2 Propiedad o Posesion.....	59
3.3 Posesión de Buena o Mala Fe.....	59
3.4 Posesion Pública o Posesión sin Publicidad.....	60
3.5 Posesión Pacífica o Posesión Controvertida.....	60
3.6 Temporalidad en la Posesión.....	60
3.6.1 Posesion de Mala Fe (Tabla de Temporalidad).....	60
3.6.2 Posesión de Buena Fe (Tabla de Temporalidad).....	60
3.6.3. Existencia de Justo Título.....	61
3.7 Aplicación de Tabla de Porcentajes para Homologación y Comparables.....	61
Conclusiones.....	63

Anexos.....	65
Tabla de Homologación.....	65
Plano del Predio (Imagen).....	67
Avaluo.....	68

1. La Posesión

1.1 Definición

Para abordar el estudio de la posesión, recurriremos de manera primaria a lo que de su interpretación y análisis, ha expresado la Suprema Corte de Justicia de la Nación y que en su tesis aislada indica de la siguiente manera¹:

El Código Civil del Distrito, expedido en 1884, define la posesión diciendo: que es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho, por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre; y es un error sostener que la posesión corresponde sólo a quien tiene el dominio, pues con ello se desconoce el concepto jurídico que tiene de la posesión, el citado Código Civil, y que se aparta mucho del concepto romano, conforme al cual, deberían siempre existir dos elementos, el corpus y el animus, constituidos, el primero, por el hecho material de tener una cosa en nuestro poder, y el segundo, por la intención, por la voluntad, justificada o no, de ejercitar sobre una cosa, un derecho que, en la teoría clásica, generalmente se confundía con el derecho de propiedad. En el citado código, la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho; por tanto, es una relación de hecho la de tener una cosa en nuestro poder o gozar de un derecho que también

¹ La tesis jurisprudencial a la que nos referimos es la siguiente: SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Posesión*, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIX, pagina 333. Registro 809470.

² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Posesión Originaria y Derivada*,

exista en nuestro poder y que es independiente, o puede serlo, del derecho de propiedad, ya que no es éste el único que permite ejercer actos materiales sobre la cosa.

Ninguna alusión se hace en el código, al elemento animus, al hablar de la posesión, y para encontrar ese elemento, se necesita de un gran esfuerzo, inventando una definición distinta, que lo incluya, como lo hacen algunos autores, quienes dicen: “la posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la cual, ésta puede realizar sobre la cosa, actos materiales de uso o transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos actos normalmente corresponden”; y deducen de ahí, que lo que se posee no es tanto la cosa, sino el derecho real sobre la misma, y que poseer es ejercitar en realidad un derecho, ya nos pertenezca, o no, conviniendo, por tanto, en que es la materialidad la que constituye la posesión, y que el animus no es sino un elemento secundario, el meramente psicológico de la voluntad de someter la cosa al ejercicio de un derecho real.

Si una persona tiene la tenencia material un terreno, sin tener la voluntad de hacerse dueño de él, o de ejercitar cualquier otro derecho real, seguramente que no puede llamarse poseedor; pero si su voluntad es apropiarse el terreno, entonces sí posee, jurídicamente hablando. Estas ideas ha venido a ponerlas de relieve el Código del Distrito, expedido en 1928, que, en su artículo 790, dice, “es poseedor de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho”, lo cual descarta ya, de una manera absoluta, el animus, dejándolo reducido al elemento psicológico de la voluntad de someter la cosa al ejercicio del derecho real a que los actos que se ejecutan, normalmente correspondan.

De la lectura de esta jurisprudencia podemos entender que la tenencia de una cosa o de un derecho no otorgan por si solos la posesión sino que necesitamos

tenerlos a nuestro nombre o a otro en representación propia, el primer elemento es físico, corporal y el segundo será de carácter volitivo y cognitivo, en la convergencia de estos elementos es cuando encontramos la posesión. Desgraciadamente y como lo menciona también la jurisprudencia, la expresión del animus (el elemento cognitivo y volitivo) es difícil de encontrarse plasmado en la ley, por lo que fue la misma jurisprudencia la que englobo el pensamiento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en una nueva definición:

“la posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la cual, ésta puede realizar sobre la cosa, actos materiales de uso o transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos actos normalmente corresponden”;

1.2 Elementos y características de la Posesión

Como lo definimos anteriormente, la posesión se compone de dos elementos, el primero corporal y el segundo psicológico, cognitivo y volitivo, sin embargo, sus definiciones no son actuales y pueden ser rastreadas hasta los orígenes de nuestro derecho civil en la cultura jurídica romana; *el corpus possessionis y el animus possidendi*.

1. El Corpus Possessionis es el elemento material de la posesión, esto no solamente quiere decir que tiene que haber presencia corporal en el bien o sino que también tienen que hacerse actos jurídicos materiales sobre el mismo, siempre y cuando estos actos jurídicos estén relacionados con el iusfructu y el iusutiendi, pues aunque posible en el mundo real, el iusabutendi esta jurídicamente bloqueado para aquellos que solo son poseedores. Un ejemplo de actos jurídicos materiales son el plantar arboles en el predio o el de darle mantenimiento en cualquiera de sus formas, incluso llegando a construir en el mismo.

2. El Animus Possidendi es la voluntad del poseedor, expresada en tener la cosa como propietario, la posesión es el poder de hecho que se ejercerá sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de manejarse sobre el mismo como una propiedad.

1.3 Tipos de Posesión

Si bien todos los tipos de posesión se componen de los mismos elementos, el corporal y el psicológico, no todos los posesionarios lo hacen de la misma manera, a continuación enunciaremos los más importantes:

1. Posesión Natural y Posesión Civil. La posesión natural es aquella donde solamente existe la tenencia de la cosa, la civil es aquella donde la tenencia de la cosa va acompañada de actos jurídicos materiales que tienen como fin el mostrar la intención de dominio sobre el bien.
2. Posesión a nombre propio y Posesión en nombre ajeno. La posesión a nombre propio es aquella donde el poseedor de la cosa admite la misma como suya, sin embargo también existe la posibilidad de que una persona disfrute de un bien a sabiendas de que el poseedor es otra persona, ante esta situación y siempre que el poseedor de hecho admita que la misma pertenece a un tercero, encontramos la posesión en nombre ajeno.
3. Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto del de dueño. La posesión puede tenerse en dos distintos conceptos, el primero, el de dueño es cuando el que detenta la posesión sabe que este no pertenece a terceros y realiza actos para indicar que es el dueño. La posesión en un concepto distinto al de dueño es cuando a sabiendas de que el bien pertenece a alguien más o aunque no exista esta situación en específico, el poseedor no tiene la intención ni motivación de ser el dueño.

4. Posesión mediata e inmediata. Este es un caso específico y fácil de observar dentro de los contratos de arrendamiento, mientras que el arrendatario tiene sobre la cosa una posesión inmediata, es decir, cercana y actual del bien, el arrendador sigue teniendo sobre el bien una posesión mediata.
5. Posesión Viciosa y no viciosa. La posesión viciosa es aquella en donde el poseedor usa engaños, fraudes, errores, lesión o violencia para hacerse de la posesión, la posesión viciosa por lo tanto será aquella en donde estos elementos no estén presentes.
6. Posesión de buena fe y posesión de mala fe. El poseedor de buena fe es aquel que aunque la posesión sea viciosa, lo ignora, es decir lo desconoce y piensa que su modo de adquisición fue completamente legal, el poseedor de mala fe es aquel que aun a sabiendas de la posesión viciosa la continua. La posesión de buena fe es por tanto presumida, ya que una persona no puede demostrar el desconocimiento de alguna materia.
7. La posesión originaria y la posesión derivada. La posesión originaria se obtiene a través de una transmisión de derechos que realiza el propietario en favor del poseedor, mediante compraventa, donación, herencia, dación en pago, etcétera. La posesión derivada es aquella que se transmite por arrendamiento, usufructo, depósito u otro título análogo.²

1.4 La posesión como camino a la propiedad, la usucapión

La usucapión es el término con el que se conoce al proceso de prescripción adquisitiva o prescripción positivo, es una de las formas para adquirir la propiedad que no debe confundirse con las formas de transmisión de la propiedad, la

² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Posesión Originaria y Derivada, Diferencias*. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Noviembre 1991, p. 267.

diferencia entre adquisición y transmisión es que mientras en la adquisición, la propiedad no existe como derecho, empieza a existir en el mundo legal y jurídico hasta ese momento, en la transmisión esta ya existe y cambia de titular.

La usucapión tiene como particularidad que el principal de los requisitos para la adquisición de la propiedad es el paso del tiempo y en un segundo término son las características con las cuales se haya poseído el bien inmueble, la usucapión por sus características particulares necesitan una comprobación de temporalidad, es decir que se revise si el bien ha pertenecido durante cierto tiempo a una persona, como es entendible, comprobar el dicho negativo de una persona (nadie tiene la posesión de este bien mas que el sujeto activo) es una imposibilidad en el mundo jurídico, por lo que se solicita el apoyo del Registro Publico de la Propiedad y del Comercio (al menos en el estado de Guanajuato) para comprobar si este bien inmueble no se encuentra inscrito dentro de su archivo.

1.4.1. Origen histórico de la usucapión

Usucapión es un locución latina³ que proviene de dos voces: *Usus* o uso y *capere* que significa adquisición, esto es, la adquisición de una cosa por el uso. Sobre cómo los romanos entendían la usucapión, la opinión del maestro Joaquín Rafael Alvarado Chacón quien indica lo siguiente:

*La Usucapión fue un instituto el cual era limitado a los ciudadanos Romanos y exclusiva a las cosas sobre las cuales podían tenerse Dominio Civil, siendo posteriormente regulado por la Ley de las XII Tablas, la norma decenviral ha sido reconstruida gracias a la opinión de Cicerón y Gayo en la definición antes transcrita y que reproducimos *usu auctoritas fundi biennium esto, ceterarum rerum annum* (Ley de las XII Tablas, Tabla 6,3), por lo que*

³ Usucapión. (2018). Extraído <http://www.encyclopediajuridica.biz14.com/d/usucapión/usucapión.htm>

diera la impresión que ella se fundaba en dos elementos: la possessio y el transcurrir del tiempo, aunque hay concordancia en la romanística de afirmar de acuerdo a lo afirmado por Gayo en su Institutas 11,46 y Cicerón de Legibus 1.2,1 y 11, 24,6,1, AuloGelio en Noches Áticas 11,18 y 17,7; el Código Decenviral excluía de la Usucapión además de las res extras commercium, el iter limitare de los fundos, el fórumsepulchri, el bustum, las cosas Mancipi de la mujer enajenadas sine auctoritate tutoris, las res furtivae y vi possessae, exclusiones que se mantuvieron en todas las épocas.

Ahora bien, retomando el usuauctoritas debemos expresar que la reconstrucción y la interpretación de este texto sigue generando discusiones entre la romanística, mas, sin embargo el fragmento significa que la posesión debía prolongarse por dos años en el caso de la adquisición de la propiedad de un fundo y para los otros casos, un año.⁴

Con la evolución del derecho y el sentido natural de su desarrollo podremos entender que la usucapión fue aumentando sus requisitos, hasta llegar a nuestros días donde de la mano con la ocupación temporal, agregamos la existencia de buena fe (como un método para evitar la apropiación indebida) la continuidad (es decir que los requisitos temporales sean ininterrumpidos), la publicidad de la posesión (pues es la forma mas apropiada de probar el paso del tiempo, mediante testimoniales) y la posesión pacífica (como otro medio para evitar la apropiación indebida).

1.4.2 Tipos de Usucapión

Aunque pudiera decirse que existe un solo tipo de usucapión pero con diferentes parámetros temporales, para el estudio de la misma es importante mencionar que

⁴ Alvarado Chacón, J. (2018). *LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO Y SU INFLUENCIA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL LATINOAMERICANA* [Ebook] (1st ed.). Facultad de Derecho Universidad de Carabobo. Disponible en <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/idc26/26-2.pdf>

la usucapión puede distinguirse por ser aquella que emana de la posesión de mala fe y la posesión de buena fe. Empecemos por tanto por explicar el concepto de buena fe. Nos basaremos en la definición que nos ofrece José Barroso Figueroa que enuncia:

En materia de usucapión. La usucapión hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe que ha recibido una cosa *mancipi o neemancipi* de alguien que no podía enajenársela. La usucapión puede resultar en cierta medida de difícil justificación pues su efecto final consiste en despejar al verdadero propietario. Debe recordarse empero, que aquí cualquier consideración cede a la necesidad que la estabilidad jurídica impone, de borrar la incertidumbre, de hacer de Derecho una situación de hecho; hay además un fondo de justicia, pues la usucapión al tiempo que sanciona al propietario indolente que nada hace por recuperar lo suyo, premia la buena fe del poseedor. Y es que en la usucapión uno de los elementos esenciales es la buena fe o conciencia de legitimidad en la posesión. Basta sin embargo que la *bona fides* exista en el momento de adquirirla, salvo si se trata de una cosa específica obtenida por compra, pues entonces ha de existir también al momento de contratar; la mala fe, declarada mas tarde, no es obstáculo para que prosiga la usucapión: *mala fides superveniens non nocet*⁵. Es entonces claro que la buena fe reposa sobre una creencia (sin importar si esta es equivocada) y es que el poseedor cree haber recibido del legítimo propietario o de quien esta legitimado para transmitir la cosa, es pues este error de hecho y no de Derecho lo que permite y hace posible usucapir.⁶

Ahora que sabemos que es la buena fe, la creencia de haber obtenido la posesión del legítimo propietario o de aquel autorizado legal y jurídicamente para la transmisión de la misma, una interpretación en contrario sensu nos lleva a decir

⁵ La mala fe sobrevenida no daña.

⁶ Barroso Figueroa, J. (2018). *El principio de Buena Fe en el Derecho Civil* [Ebook] (1st ed., p. 23). Ciudad de México: Instituto de Investigación Jurídicas, UNAM. Disponible en <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/119/dtr/dtr2.pdf>

que la mala fe es la sapiencia, el conocimiento probado, de haber obtenido la posesión de manera ilegítima o de alguien que no está autorizado ni legal ni jurídicamente para la transmisión de la misma.

A menudo, en el supuesto de buena fe, encontramos que el poseedor tiene un título traslativo de dominio, al que denominamos justo título como puede ser un contrato de compraventa, donación, permuta o cualquier otro y que el poseedor se ostenta como propietario del mismo, no podemos pues creer que en este error de hecho radique la mala fe, es por tanto indicativo de la buena fe que el titular del derecho propone.

El segundo supuesto, la presencia de la mala fe que a diferencia de la buena fe, necesita ser probada, es normalmente precedida de un acto que puede resultar incluso penalmente punible. Uno de los supuestos probables que anteceden a la usucapión de mala fe, es el despojo, al que el Código Penal para el Estado de Guanajuato define de la siguiente manera:

Artículo 206.- Se aplicará de tres meses a cinco años de prisión y de diez a cincuenta días multa, a quien sin consentimiento o contra la voluntad del sujeto pasivo:

I.- Se posea materialmente de un inmueble ajeno o haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca.

II.- Se posea materialmente de un inmueble de su propiedad en los casos en que no pueda disponer o usar de él por hallarse en poder de otra persona por alguna causa legítima.

III.- Distrajere o desviare en perjuicio de otra persona el curso de aguas que no le pertenezcan.

Podemos ver que con excepción de la fracción III, los supuestos típicos incluidos en las primeras dos fracciones son aplicables a una usucapión por mala fe. Dentro

de estos supuestos es como conocemos a invasores de predios ajenos y que coloquialmente han llegado a denominarse “paracaidistas” y quienes con el objetivo de obtener bienes inmuebles invaden predios muchas veces bajo el supuesto de ser de una clase social menos favorecida e incluso impulsados por objetivos o prebendas políticas.

Otro de los supuesto donde existe una usucapión incluso hablando de posesión de mala fe, es cuando al aprovecharse de las tierras cultivables, el sujeto extiende su área de aprovechamiento con el fin de obtener mas frutos, esto no solamente puede provocar la usucapión por el paso del tiempo, sino que reconfigura el uso agrícola que pueda tener un predio, calificándolo para ser regularizado por medio de la Ley para la Regularización de Predios Rústicos para el Estado de Guanajuato, que tiene requerimientos mas laxos.

1.4.3 Requisitos para la usucapión

En el estado de Guanajuato, en su Código Civil, la ley menciona los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 1246. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. Civil en los términos de la parte final del artículo 1039⁷;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

⁷ ARTÍCULO 1039. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión civil; el otro, una posesión precaria.

ARTÍCULO 1247. Con los requisitos a que se refiere el artículo anterior los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años cuando se poseen con justo título y con buena fe;
- II. En diez años cuando se poseen con justo título y de mala fe.

Por posesión civil entenderemos aquella que como bien lo dice se encuentra contenida en el artículo 1039 del Código Civil del Estado de Guanajuato, es decir, aquel que teniendo la posesión se maneja en ella en el carácter de dueño, con el fin de realizar los actos materiales que realizaría si fuera el propietario.

Para definir la posesión pacífica tomaremos en cuenta la definición de la maestra Julia Luna en atención a la jurisprudencia española y a su Código Civil que define de la siguiente manera:

Habitualmente, se considera posesión pacífica, la que no ha sido adquirida mediante violencia. Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aún obtenida violentamente, pasa a ser posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. Por violencia se ha de entender en los preceptos citados dada su finalidad, y teniendo en cuenta los arts. 1268⁸ y 673 C.C., tanto la fuerza física como la intimidación, vicios que se distinguirán según los criterios que en sus materias respectivas contienen los citados preceptos.⁹

⁸Artículo 1268. La violencia o intimidación anularán la obligación, aunque se hayan empleado por un tercero que no intervenga en el contrato. (Código Civil Español)
Artículo 673. Será nulo el testamento otorgado con violencia, dolo o fraude. (Código Civil Español)

⁹ (2016, 08). Posesión Pacífica: espana.leyderecho.org. Disponible en: <https://espana.leyderecho.org/posesion-pacifica/>

La posesión continua se define de la siguiente manera es aquella que se mantiene sin interrupción, la interrupción es cuando se detiene la marcha del plazo que normalmente contempla la ley y anula retroactivamente el tiempo ya transcurrido, de modo que si después de ese incidente vuelve a comenzar la prescripción, no se podrá tener en cuenta el tiempo ya transcurrido, las causas que pueden interrumpirla solo se consideran cuando son completamente legales y nunca con el uso de la fuerza, por ejemplo la acción reivindicatoria o el abandono. En la primera, la acción reivindicatoria, hablamos de una acción judicial que puede ejercitar el propietario de una cosa contra las personas que las poseen sin ser propietarios, esto quiere decir que la persona que tiene el derecho completo de propiedad (y que cuenta con un reconocimiento ante la ley) y le exige a una persona que en palabras coloquiales “invadió su predio” que se lo devuelva, en la segunda, el abandono, la persona que solo tenía la posesión deja fuera de su control el predio, perdiendo con esto uno de los dos elementos que componen la posesión, el corpus possidendi o el ámbito corporal.

La posesión pública se entiende de la siguiente manera, cuando el sujeto activo, el poseedor, es conocido ampliamente en sociedad como el que detenta la misma así como que el poseedor realice actos que lleven a conducirse públicamente realizando actos que lleven a pensar que ese es su interés. Inscribir su posesión en el Registro Público de la Propiedad, hacer contratos con las compañías de energía eléctrica o agua potable así como constituirse dentro de las asociaciones de vecinos de su comunidad son algunos de los actos que dotan de publicidad a una posesión.

1.4.4 La usucapión en el Código Civil del Estado de Guanajuato

Si bien, por su naturaleza, sería imposible que citáramos todos y cada uno de los artículos inscritos en el Código Civil del Estado de Guanajuato relacionados con la usucapión, si lo haremos con los principales para dotar al lector de un entendimiento más apropiado del proceso que abordan en nuestro estado,

Guanajuato; es importante también mencionar que los artículos pueden ser leídos al pie de la letra pero solo la interpretación jurídica de los mismos así como la adaptación casuística de los mismos es la que determinará finalmente su aplicación y contenido.

Artículo 1231. Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1232. 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.

Artículo 1233. Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Artículo 1234. Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

Artículo 1235. Para los efectos de los artículos 1074 y 1075,¹⁰ se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

Artículo 1238. La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, ésta última es la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.

¹⁰ Artículo 1074. Sólo la posesión que se adquiere a título de dueño de la cosa o derecho poseídos, y se disfruta con ese fundamento, puede producir la prescripción adquisitiva.

Artículo 1075. Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.

Artículo 1240. Si varias personas poseen en común alguna cosa no puede ninguna de ellas prescribir; contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.

Artículo 1244. El Estado, los Ayuntamientos y las demás corporaciones de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.

Artículo 1245. El que prescribe puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona o personas que le transmitieron la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

Artículo 1246. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. Civil en los términos de la parte final del artículo 1039;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

Artículo 1247. Con los requisitos a que se refiere el artículo anterior los bienes inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años cuando se poseen con justo título y con buena fe;
- II. En diez años cuando se poseen con justo título y de mala fe.

Artículo 1248. Los bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aun cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil,

pacífica, continua y pública. No operará esta causa de prescripción si el hecho que dio origen a la posesión, hubiere sido declarado delito por sentencia ejecutoria.

Artículo 1249. Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe se prescribirán en cinco años.

Artículo 1250. El que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho, salvo lo dispuesto en el artículo 1248.

Artículo 1251. Se entiende por justo título el acto jurídico adquisitivo de la posesión en concepto de dueño.

Artículo 1252. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro Público previa su protocolización.

Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el Juez competente, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 1253. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de veinte años para los inmuebles y de diez para los muebles, contados desde que cese la violencia.

Artículo 1254. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Artículo 1265. La prescripción se interrumpe:

- I. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año;
- II. Por demanda o cualquier otro género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso.
Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda;
- III. Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Artículo 1266. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de las obligaciones, desde el día en que se haga; si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de la obligación, desde que éste hubiere vencido.

Artículo 1273. El efecto de la interrupción es inutilizar, para la prescripción, todo el tiempo corrido antes de ella.

Artículo 1274. El tiempo para la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente.

Artículo 1275. Los meses se regularán por el número de días que les corresponda.

Artículo 1276. Cuando la prescripción se cuente por días, se entenderán éstos de veinticuatro horas naturales, contadas de las veinticuatro a las veinticuatro.

Artículo 1277. El día en que comienza la prescripción se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que la prescripción termina, debe ser completo.

Artículo 1278. Cuando el último sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción sino cumplido el primero que siga, si fuere útil.

La usucapión en el Código Civil Federal

Artículo 1135.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Artículo 1136.- 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.

Artículo 1137.- Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.

Artículo 1138.- Pueden adquirir por prescripción positiva todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título; los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.

Artículo 1139.- Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión, cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.

Artículo 1140.- La prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse.

Artículo 1141.- Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo.

Artículo 1142.- La renuncia de la prescripción es expresa o tácita, siendo esta última la que resulta de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido.

Artículo 1144.- Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes.

Artículo 1148.- La Unión o el Distrito Federal, los ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.

Artículo 1149.- El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

Artículo 1150.- Las disposiciones de este Título, relativas al tiempo y demás requisitos necesarios para la prescripción, solo dejarán de observarse en los casos en que la ley prevenga expresamente otra cosa.

Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

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

IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones

necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

Artículo 1153.- Los bienes muebles se prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica y continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

Artículo 1154.- 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 1155.- 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 1156.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

Artículo 1157.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

1.4.5 La usucapión a discusión, jurisprudencia y tesis aisladas relevantes

Cuando, a menudo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación o los Tribunales Colegiados de Circuito tienen dudas sobre la forma en que debe interpretarse una ley, expresan su propia interpretación de acuerdo a los principios contenidos en la

Constitución, sin embargo, distintos tribunales pueden tener interpretación diferentes de la ley y esto a menudo causa conflictos jurisdiccionales que se resolverán por la expresión de una tesis jurisprudencial por Contradicción de Tesis, es decir, el órgano superior, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resuelve diciendo cual es la forma correcta de interpretar la ley, convirtiendo su interpretación en obligatoria para todos los órganos jurisdiccionales.

Sin embargo también existen momentos cuando los Tribunales Colegiados de Circuito o la Suprema Corte de Justicia de la Nación resuelven interpretaciones de la ley en el mismo sentido es decir, a diferencia de las anteriores donde existe un criterio A y B en donde al final se decide por uno de los dos, en este tipo de jurisprudencia es un solo Criterio A, si este se mantiene durante 5 casos en el mismo sentido, se considera que se ha creado una jurisprudencia por reiteración de tesis. Los siguientes casos son ejemplos de jurisprudencia relacionados con la usucapión señalada como prescripción adquisitiva en varias de ellas.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que

se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Asimismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.¹¹

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 la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los

¹¹ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA FEDERACIÓN, *Prescripción Positiva, Requisitos que deben acreditarse para su procedencia*, Semanario Judicial de la Federación y Su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo 2011, p. 101.

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".¹²

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). De los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se desprende que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en la entidad, se requiere que la posesión sea civil, pacífica, continua y pública, y con base en estos elementos, prescribirán, en cinco años cuando se posean con justo título y con buena fe y en diez años cuando se posean con justo título y de mala fe, y toda vez que la posesión civil es aquella que se tiene a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora o el justo título que legitime esa posesión. Sin embargo, esta regla no aplica en su totalidad, tratándose de aquellos inmuebles cuya posesión sea por más de veinte años, porque en estos casos, el Código Civil Estatal, no exige que deba demostrarse o acreditarse un justo título ni la causa generadora de la posesión; por lo que para usucapir este tipo de bienes, basta con que la posesión se ejerza a nombre propio, como dueño, esto es, que no se posea precariamente o a nombre de otro, mediante la exteriorización del dominio sobre el inmueble a través de la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador, el que manda en él y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico, para hacer suya la propiedad desde el punto de vista de los hechos, para tener por acreditado que dicho bien se posee de manera civil, sin que sea

¹² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *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*, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Noviembre 2004, p. 25.

menester acreditar un justo título ni la causa generadora de la posesión, además de demostrarse que ha sido pacífica, continua y pública.¹³

¹³ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Prescripción adquisitiva de inmuebles cuya posesión sea por más de veinte años, para que proceda, no es necesario acreditar un justo título ni la causa generadora de la posesión (Legislación del estado de Guanajuato)*. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Abril de 2017, p. 312.

2. Derechos Reales

“Una persona es propietaria de una cosa por estar facultada para ejercitar actividades sobre ella y no por que tenga contacto directo, exclusivo e inmediato con la cosa, ni porque este ejercitando sus actividades sobre ella. Estamos acostumbrados a decir que una cosa es nuestra porque la tenemos en nuestro poder y podemos sacar de ella todas las ventajas que nos proporciona y no porque la norma objetiva nos haya atribuido actividades que recaen sobre la cosa”.¹⁴

Esta primera aproximación para el estudio del tema será nuestro primer indicio para saber que cuando hablamos de Derechos Reales, normalmente nos estaremos refiriendo a los bienes (de cualquiera de sus tipos) y a las relaciones que en cuanto a sus características tienen con los sujetos de derecho. Si bien el estudio de los Derechos Reales, su definición, elementos, tipos y mas, seria objeto de un solo estudio que pudiera ocupar bibliotecas enteras, empezaremos por hacer un acercamiento que busca, mediante la simplificación y la comprensión de los temas aclarar, el panorama teórico de este trabajo de investigación.

2.1 Definición de Derechos Reales

Entenderemos primero que los derechos reales como cualquier tema dentro del derecho tiene dos aspectos de importancia el primero; una esencia y el segundo, una necesidad de existir, la esencia pues de los derechos reales es principalmente la inmediatez entre la cosa y el titular y su necesidad de existir es explicar el

¹⁴Morineau, O. (1997). *Los derechos reales y el subsuelo en México* (pp. 40-44). México: Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.

sometimiento de directo del objeto del derecho, de la cosa y el derecho al sometimiento directo a la cosa.¹⁵ Derecho real se usa para definir a la relación que existe entre una persona sobre un bien y esta a su vez en una doble vía, la primera, en la oponibilidad de esta relación con terceros (a los que se define por la locución latina, *erga omnes*) y en una segunda, el vínculo de derecho-obligación que existen respecto de personas específicas, los cuales puede constituir un pasivo o un activo en el patrimonio del titular del derecho real, dependiendo de si tiene la calidad de deudor o de acreedor.

A diferencias de los derechos que se generan con los contratos (*inter partes*), los derechos reales no solamente son aplicables a la persona o el bien, sino también a todos aquellos que terceros que busquen interactuar con ellos e incluso deben ser reconocidos por autoridades y la sociedad en general. Erga omnes, la locución latina antes mencionada, significa “con respecto a todos” o “frente a todos”, esto también genera, para aquel que tiene un derecho real, obligaciones de tipo ornamental y formal con los que debe de generar confiabilidad y probidad del mismo derecho, vgr. La inscripción de los derechos reales en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

En cuanto a las obligaciones y derechos que se tienen sobre el bien inmueble y que van de la mano con la obtención de un derecho real, encontramos el poder hacer uso del bien (uso), obtener sus frutos (usufructo), garantía sobre el mismo (hipoteca o prenda), habitar en el mismo (habitación) y todos estos englobados, en el dominio o propiedad, que es por su propia naturaleza, el derecho real mas completo y complejo de los mencionados.

Una duda que se presenta a menudo al definir los derechos reales es la siguiente: Un ladrón que hace que la cosa se encuentre sometida de manera a una persona de manera absoluta y exclusiva, aun así no es propietario, sin embargo y a contrario sensu el propietario sigue gozando del derecho de

¹⁵*Ibidem*, p. 12

propiedad aunque la cosa no este sometida a su poder. Estos casos son aun mas difíciles de responder cuando hablamos de que el ladrón ha vendido el objeto a un tercero que goza de buena fe; la buena fe, pilar del derecho, protege al tercero sin embargo tampoco le otorga el derecho de propiedad.

De esto se desprende entonces que el propietario original del objeto no solamente tiene ese sometimiento, sino en sí mismo la capacidad de transmitirlo o de negarse a transmitirlo sin que esto requiera más que la expresión de su voluntad. Más adelante explicaremos que algunos de los derechos reales pueden carecer de esta capacidad de transmisión, pero aquel que detenta la propiedad siempre lo hará con la capacidad de transmitirla.

2.2 Elementos de los Derechos Reales

Existen según la doctrina cinco elementos que componen los derechos reales, la inmediatez, el ser absolutos e inoponibles, la indeterminación del pasivo, la determinación de la cosa y la facultad de abandono.

1. **INMEDIATEZ.** Por inmediatez entendemos que el ejercicio de este derecho real no puede hacerse a través de un tercero o que por ministerio de ley, se exija que un tercero tenga que intervenir para que el sujeto activo pueda ejercerlo sobre el bien. Como caso de excepción se encontrarán quienes por su edad, su capacidad menguada o por haber sido ordenado jurisdiccionalmente no tienen capacidad de goce y ejercicio de sus derechos, lo harán a través de sus representantes sin eliminarse por esto, la inmediatez del mismo.
2. **ABSOLUTO E INOPONIBLE.** En este elemento es donde se consagra la característica erga omnes de los derechos reales. Si bien la colectividad debe reconocer el derecho real, no solamente se

queda en reconocimiento pues no pueden oponerse al mismo, siempre y cuando no existan elementos que hagan dudar de la probidad en la obtención del mismo, es decir los beneficios que se obtienen del bien serán siempre para el que ostente el derecho real, sin que terceros tenga intervención en contrario.

3. INDETERMINACION DEL PASIVO. Otro elemento que se desprende de la característica erga omnes de los derechos reales. A diferencia de los derechos y obligaciones que pueden desprenderse de la relación contractual y del *pacta sunt servanda*¹⁶, para el ejercicio de los derechos reales y su respeto no es necesario establecer relaciones exclusivas con sujetos pasivos, se entiende que el sujeto pasivo es la colectividad y que por lo tanto al haber cumplido los requisitos y formalidades que la ley reclama, el sujeto activo tendrá un derecho oponible a cualquier sujeto activo.¹⁷

¹⁶ Esta locución latina se traduce como “lo pactado obliga a las partes”, y que es utilizado en Derecho para referirse a que lo pactado obliga a aquellos que pactaron casi de manera exclusiva.

¹⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. *Juicio de Control Constitucional, Protege la Posesión, no la simple detentación u ocupación material de un bien*. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV. Marzo de 2002, Ciudad de México, p. 137 JUICIO DE CONTROL CONSTITUCIONAL. PROTEGE LA POSESIÓN, NO LA SIMPLE DETENTACIÓN U OCUPACIÓN MATERIAL DE UN BIEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Entre los bienes jurídicos tutelados por la garantía de audiencia a la que se contrae el artículo 14 constitucional, se cuenta la posesión, motivo por el que se requiere delimitar con exactitud cuáles son los elementos que integran ese bien, a fin de poderlo distinguir de la simple tenencia material, que jurídica ni constitucionalmente está protegida, para lo cual es menester recurrir a la especialidad del derecho que trata esa cuestión, como lo es el derecho civil. Para la llamada teoría de Ihering o teoría objetiva, que parte de la noción misma del derecho subjetivo, que no es más que un interés jurídicamente protegido y que es la que acoge el Código Civil del Estado de Veracruz en sus artículos 826, 827 y 829, la posesión se traduce en un poder de hecho que alguien tiene sobre una cosa y, además, en que esa persona pueda ejercer legalmente, ya en forma total, ya parcial, los derechos normalmente atribuidos a la propiedad, como son el iusutendi, el iusfruendi y el iusabutendi. De ello se sigue que para que el poder de hecho de mérito constituya lo que jurídicamente se conoce como posesión, debe, por necesidad, tener una causa, un origen, o sea, lo que se reconoce con el nombre de causa possessionis, la cual, por su naturaleza jurídica, debe ser capaz de generar para quien tiene ese poder, de hecho la facultad de ejercer cualesquiera de los aludidos derechos, dando así nacimiento a la posesión originaria, o cualesquiera de ellos,

4. DETERMINACIÓN DE LA COSA. Este elemento tiene una conexión intrínseca con el elemento de inmediatez. Los derechos reales pueden ejercerse sobre cosas corpóreas o incorpóreas, sin embargo, estas tienen que ser claramente definidas y posibles de diferenciar de otros bienes de iguales calidades y cualidades, no podremos hablar entonces de derechos reales sobre bienes pertenecientes a las colectividades, a la nación, a la población en general, etcétera.
5. FACULTAD DE ABANDONO. A diferencia de muchos derechos personales y de los derechos humanos, los derechos reales son susceptibles de perderse de manera voluntaria e incluso involuntaria. La compraventa, la donación y la sucesión son, entre otros, algunas formas de abandonar los derechos reales mientras La dación en pago o la usucapión (prescripción adquisitiva) son formas de perder estos derechos reales en razón de cumplimiento de obligaciones o ejercicio de la ley.

Los derechos reales tendrán además características que no son exclusivas de los mismos como es su bilateralidad, en la bilateralidad entendemos que todas las actividades que son objeto de derecho lo son por existir el deber correlativo de

excepto el de disponer de la cosa, surgiendo así la posesión derivada, como ocurre, por ejemplo, en el arrendamiento, en el comodato, en la prenda, en el caso del acreedor pignoraticio, del usufructuario, del depositario, etcétera, posesiones ambas que se encuentran tuteladas por el precepto de la Carta Magna antes aludido, en contra de lo que sucede con la simple tenencia material u ocupación no legitimada por alguna causa jurídicamente apta para otorgar al tenedor u ocupante alguno o todos los derechos que se precisan líneas arriba, la cual no está salvaguardada por el propio dispositivo de ley y, obviamente, por el amparo.

respeto y el derecho de exigir dicho respeto de parte del titular de la facultad, en la misma forma toda actividad obligatoria atribuida por la norma constituye el objeto de un deber jurídico porque existe la facultad correlativa otorgada a determinados sujetos de exigir que se cumpla o de castigar el incumplimiento.¹⁸

Esto no es más que otra representación del principio erga omnes, en el que se nos menciona que el que detenta los derechos sobre la cosa, tiene la capacidad de exigir a los demás un comportamiento de respeto al derecho que tiene a la cosa y hacer valer ese mismo derecho en los órganos jurisdiccionales.

2.3 Tipos de Derechos Reales

En el derecho mexicano, los derechos reales se dividen en tres principales categorías: los derechos de uso, goce y disposición, los derechos de simple goce y los derechos de garantía.

2.3.1 Derechos de uso, goce y disposición

Dentro de los derechos de uso, goce y disposición encontramos exclusivamente la propiedad. La propiedad puede definirse como: El poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por lo que se atribuye al titular la capacidad de disponer del mismo, la propiedad normalmente tiene tres facultades principales el uso (iusutendi), el goce (iusfruendi) y el disfrute (iusabutendi).

El iusutendi o derecho de uso es normalmente una prerrogativa de todos los derechos reales, puede ser definido como el empleo o utilización de una cosa conforme a su destino o naturaleza. De esta definición podemos entender que es un derecho amplio sobre la cosa, y que esta utilización debe tener solamente como fin el no dañar la naturaleza de la cosa, en cuanto a los bienes inmuebles

¹⁸ *Idem*, p. 26

(materia sobre la que versara el problema de esta investigación) la naturaleza de los mismos no cambia aun con los distintos usos que se haga de ellos.

El iusfruendi o derecho de goce consiste en realizar un aprovechamiento de todos los frutos que genere la cosa, estos pueden ser por sus características naturales (cuando hablamos de tierras de cultivo, la cosecha será uno de estos frutos) o civiles (la capacidad de generar una renta por realizar sobre el bien un contrato de arrendamiento).

El iusabutendi o derecho de disfrute es la facultad que el propietario tiene sobre el bien inmueble para disponer de la cosa, en esto entendemos que el propietario puede por tanto consumirla materialmente (si es un bien que pueda ser destruido, esta destrucción es su consumo elemento) o consumirla de manera jurídica es decir enajenándola (vender, donar o ceder el derecho o el dominio que se tiene sobre un bien o una propiedad) o transformándola (si es propio del tipo de bien).

Es importante mencionar que el propietario puede decidir en cualquier momento desprenderse de los primeros dos derechos , el iusutendi, por medio del arrendamiento en el que cede el uso del bien inmueble a otra persona o del iusfruendi, cuando por medio del usufructo decide permitirle la explotación del bien a otra persona pero nunca podrá desprenderse del iusabutendi mientras mantenga la propiedad del bien inmueble, esto se explica porque en el momento en que otra persona adquiere el bien con el fin de consumirlo, solo puede entenderse esto como una transmisión de la propiedad.

2.3.2 Los tipos de derechos de uso, goce y disposición

2.3.2.1 La propiedad

La propiedad puede entenderse como el derecho o facultad para gozar y disponer de una cosa con la única exclusión de no violentar en este uso y disposición a la ley, y que incluso si el bien se encuentra bajo el sometimiento de un tercero, reclamar de este su restitución. La propiedad, obviamente no es un derecho actual, y su existencia como derecho real puede rastrearse hasta el inicio de los tiempos, pero toma especial importancia durante el imperio romano donde empieza a definirse como el único derecho real pleno y absoluto pues contienen en sí mismo al iusutendi, iusfruendi y iusabutendi (que explicamos en párrafos anteriores).

Durante la época feudal, siglos IX al XV, el derecho real de propiedad se hizo incluso mas amplio, pues debido a la configuración meramente agrícola de los territorios, el derecho de propiedad sobre los plantíos y sembradíos hacia que los señores feudales se comprendieran dueños también de las personas que vivían en sus tierras. Esto terminaría de manera violenta durante la Revolución Francesa y con la promulgación del Código Civil Frances de Napoleon de 1804.

2.3.2.1.1 La propiedad en el Código Civil del Estado de Guanajuato

A continuación se mencionarán los artículos mas importantes que existen en el Codigo Civil del Estado de Guanajuato en cuanto a la regulación de propiedad, con esto no queremos mencionar que estos sean todos los artículos que hablan sobre el tema, pero si lo mas relevantes y que nos sirvan de introducción para los temas mencionados, lo mismo se aplicará para los demás apartados en los que citemos algunos artículos tanto de la ley local como federal:

ARTÍCULO 828.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

ARTÍCULO 829.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

ARTÍCULO 830.- La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

ARTÍCULO 831.- El propietario o el inquilino de un predio tiene derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

ARTÍCULO 832.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero sin utilidad para el propietario.

2.3.2.1.2 La propiedad en el Código Civil Federal

Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Artículo 832.- Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del

patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica.

Artículo 833.- El Gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Artículo 834.- Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas (en forma que pierdan sus características,) sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 835.- La infracción del artículo que precede, se castigará como delito, de acuerdo con lo que disponga el Código de la materia.

Artículo 836.- La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

Artículo 837.- El propietario o el inquilino de un predio tienen derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

Artículo 838.- No pertenecen al dueño del predio los minerales o substancias mencionadas en el párrafo cuarto del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las aguas que el párrafo quinto del mismo artículo dispone que sean de propiedad de la Nación.

2.3.2.2 El Usufructo

Este derecho real es particularmente especial por tratarse de un derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena, en el estado de Guanajuato aparece de la siguiente forma en el Código Civil:

ARTÍCULO 1077.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Este derecho real se constituye cuando el propietario del bien inmueble así lo decide (otorgando el derecho de usufructo de su propiedad ante notario publico), por una orden de una autoridad jurisdiccional o cuando se obtiene este derecho mediante el paso del tiempo, así como una o más personas pueden ser propietarias (conformando una copropiedad) también el usufructo puede ser compartido aunque no heredable, a menos que existiera una cláusula de este tipo, a diferencia de la propiedad que existe desde el primer momento y hasta que se transmite la misma, el usufructo puede ser hasta una fecha cierta e incluso ser reanudado con los mismos sujetos tanto activo como pasivo.

Como mencionamos antes, se puede deducir que el usufructo es solamente el disfrute o la tenencia de un derecho pero no conlleva a tener sobre ella derechos de propiedad, puede por tanto el sujeto obtener todos sus frutos o rendimientos, estos pueden ser de dos tipos en especie (naturales) o dinerarios (civiles), sin embargo, por no tener el derecho de propiedad y la capacidad de consumirlo, no podrán causar daños al bien que cause un detrimento en su valor sin el consentimiento de la persona que ostente la propiedad.

Si consideramos que la propiedad, el derecho pleno y absoluto sobre una cosa, comprende los tres ius (utendi, fruendi y abutendi), entendemos que el usufructo es una transmisión del iusutendi, y sirve para transmitir las utilidades que genera la cosa sin dejar de gozar de la propiedad del inmueble.

En esta relación existe también la ya antes mencionada bilateralidad del derecho, pues se forman con el usufructuario derechos y obligaciones. Los principales derechos del usufructuario son: percibir los frutos y beneficios del bien usufructuado, disfrutar de todos los beneficios inherentes de la cosa (sus servidumbres, frutos, etcétera), arrendarla o vender su derecho y solo responderá al propietario si la cosa se daña pero no por el paso del tiempo sino por dolo o negligencia. Sin embargo, el usufructo puede provocar daños en la cosa, estos pueden ser reparados o el bien mejorado por el usufructuario, pero este no podrá cobrar estas reparaciones ni buscar ser resarcido por las mismas.

También, dentro del usufructo se generan obligaciones, todas ellas relacionadas con el objeto de usufructo y el no dañarlo para conservarlo para el propietario, tendrá también una obligación de protección de la cosa y deberá en todo momento informar al propietario en caso de que un tercero busque causarle daños o perjuicios bajo la consigna de tener que cubrirlos si no lo hace.

2.3.2.2.1 El usufructo en el Código Civil del Estado de Guanajuato.

Artículo 1077.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Artículo 1078.- El usufructo puede constituirse por la ley, por voluntad del hombre o por prescripción.

Artículo 1079.- Puede constituirse usufructo a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente.

Artículo 1080.- Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, por la voluntad del hombre, cesando el derecho de una de las

personas, pasara al propietario; salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

Artículo 1081.- Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

Artículo 1082.- El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.

Artículo 1083.- Es vitalicio el usufructo si el título constitutivo no expresa lo contrario.

Artículo 1084.- Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan en todo caso por el título constitutivo del usufructo.

Artículo 1085.- En los casos en que las corporaciones no puedan legalmente adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre dichos bienes.

2.3.2.2.2 El Usufructo en el Código Civil Federal

Artículo 980.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Artículo 981.- El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

Artículo 982.- Puede constituirse el usufructo a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente.

Artículo 983.- Si se constituye a favor de varias personas simultáneamente, sea por herencia, sea por contrato, cesando el derecho de una de las personas,

pasará al propietario, salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios.

Artículo 984.- Si se constituye sucesivamente, el usufructo no tendrá lugar sino en favor de las personas que existan al tiempo de comenzar el derecho del primer usufructuario.

Artículo 985.- El usufructo puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición.

Artículo 986.- Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario.

Artículo 987.- Los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario se arreglan, en todo caso, por el título constitutivo del usufructo.

Artículo 988.- Las corporaciones que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

2.3.2.3 La Habitación

El derecho de habitación, también conocido como uso y habitación, es un derecho real que permite que el propietario ceda el derecho de uso (iusutendi) para ocupar su bien, que deberá ser un bien inmueble, para que el sujeto ocupe la parte necesaria para él y su familia, siempre con el fin de usarlo como vivienda. Esta característica es especial pues lo distingue del usufructo donde se permite que la persona a la que le es cedido el derecho que arrende y obtenga todos los frutos posibles, sin embargo, en el uso y habitación el único fin debe ser ese, habitarlo sin poderlo arrendar a ninguna persona.

Como ya mencionamos, el usufructo puede afectar a bienes muebles e inmuebles de todos aquellos que puedan obtenerse frutos, sin embargo, el derecho de habitación solo puede ser objeto de un bien inmueble. Aunque las

personas jurídico colectivas (personas morales) pueden tener negociaciones mercantiles en las que la habitación sea el objeto, por ejemplo, hoteles o moteles, las personas físicas serán las únicas que pueden tener el derecho de uso y habitación.

La habitación es un derecho temporal y tiene un contenido intransmisible pues se entiende que quien tiene el derecho de uso y habitación, al transmitirlo obtendría los frutos de esta, creando una confusión de derechos entre el derecho de uso y habitación en un derecho de usufructo.

2.3.2.3.1 El derecho de uso y habitación en el Código Civil del Estado de Guanajuato.

Artículo 1146. El uso da derecho para usar de una cosa ajena sin alterar su forma ni substancia y percibir de sus frutos los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

Artículo 1147. La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Artículo 1148. El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no pueden enajenar, gravar ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Artículo 1149. Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación se arreglarán por los títulos respectivos y, en su derecho, por las disposiciones siguientes.

Artículo 1150. Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo establecido en el presente capítulo.

Artículo 1151. El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche, lana o algún otro producto del mismo, en cuanto baste para su consumo y de su familia.

Artículo 1152. Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, o el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados a todos los gastos de cultivo, reparación y pago de contribuciones lo mismo que el usufructuario; pero si el primero sólo consume parte de los frutos, o el segundo solo ocupa parte de la casa no debe contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir dichos gastos y cargas.

Artículo 1153. Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario, o por quien tiene el derecho de habitación.

2.3.2.3.2 El derecho de uso y habitación en el Código Civil Federal.

Artículo 1049.- El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente.

Artículo 1050.- La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Artículo 1051.- El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores.

Artículo 1052.- Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación, se arreglarán por los títulos respectivos y, en su defecto, por las disposiciones siguientes:

Artículo 1053.- Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y de habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.

2.3.2.4 La servidumbre

Este derecho consiste en fijarle una obligación a un predio (un bien inmueble) para beneficiar a otro (de distinto dueño) es un derecho real de goce o disfrute que se caracteriza por que a diferencia de otros derechos que pueden transmitirse, la servidumbre se da entre predios que son vecinos por lo que es imposible su transmisión, es decir, la servidumbre de un bien no sirve a otro por no ser contiguo espacialmente. Las servidumbres pueden ser de varios tipos: legales y voluntarias, continuas y discontinuas, aparentes y no aparentes así como positivas y negativas, entre otras.

Las servidumbres activas son aquellas que se efectúan sobre el bien que sufre el gravamen. El predio dominante será el que obtenga la utilidad de la servidumbre. Las servidumbres continuas y discontinuas se distinguen por los hechos que realizan las personas para su ejercicio, en las servidumbres continuas, la acción del ser humano no afecta la servidumbre pero en las discontinuas estos son las que la ejercen, por ejemplo, las servidumbres de paso.

Las servidumbres aparentes o no aparentes son las que se anuncian y están continuamente a la vista, por ejemplo, una servidumbre de paso, donde existe un camino y una forma de ingresar al mismo, se considera aparente, pero en las no aparentes como una servidumbre de aguas, se puede usar el drenaje, que no es visible, para cumplirla. Las servidumbres positivas o negativas se distinguen por el tipo de obligación que crean, un hacer o no hacer, el hacer puede ser completamente licito sin embargo al crearse la obligación de no hacer, la ilicitud se reinvertiría. En cuanto a ser legales o voluntarias las servidumbres se distinguen por ser ordenadas por una autoridad jurisdiccional o por existir solamente como una expresión de la voluntad del ser humano.

Las servidumbres tienen ciertas características son: indivisibles pues persisten incluso si los bienes tuvieran que dividirse, accesoriedad pues están de la mano con la existencia de los predios y perpetuidad pues no se les puede fijar un límite temporal con excepción de que esto sea determinado por una autoridad jurisdiccional.

2.3.2.4.1 La servidumbre en el Código Civil del Estado de Guanajuato

Artículo 1154. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Artículo 1155. La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la ley, o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Artículo 1156. Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

Artículo 1157. Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Artículo 1158. Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

Artículo 1159. Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

Artículo 1160. Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

Artículo 1161. Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

Artículo 1162. Si los inmuebles mudan de dueño la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el inmueble en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Artículo 1163. Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándolo de otra manera. Mas si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, solo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Artículo 1164. Las servidumbres pueden constituirse por voluntad del hombre o por disposición de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

2.3.2.4.2 La servidumbre en el Código Civil Federal

Artículo 1057.- La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Artículo 1058.- La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley, o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Artículo 1059.- Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

Artículo 1060.- Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Artículo 1061.- Son discontinuas, aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

Artículo 1062.- Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

Artículo 1063.- Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

Artículo 1064.- Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

Artículo 1065.- Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio u objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Artículo 1066.- Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso, ni agravándolo de otra manera. Mas si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, solo el dueño de esta podrá continuar disfrutándola.

Artículo 1067.- Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

2.4 La Posesión y los Derechos Reales.

La posesión es un hecho jurídico, es decir un comportamiento humano en el que la persona no expresa su voluntad, que produce consecuencias jurídicas. En la posesión la persona tiene que tener un poder corporal sobre una cosa y ostentarse como propietario a sabiendas de no serlo.

Desde los inicios del estudio del derecho y la primera codificación (el código de Hammurabi) se ha tendido a confundir posesión y propiedad, hasta que en el Digesto romano se determinó que la propiedad era más amplia y compleja que la posesión pues la propiedad se componía de iusutendi, iusfruenti y iusabutendi (siendo este el mas importante y diferenciador), dado que la posesión solamente es una derivación del iusutendi (el derecho de uso), sin embargo, los romanos también indicaron que la posesión era un estado protegible.

La posesión es un estado de hecho mientras que la propiedad es un estado de derecho, la posesión necesita de un estado corporal, es decir, la presencia de la persona en el bien y su sometimiento en todo momento para que pueda surtir sus efectos, la propiedad, dentro de los parámetros que marca la ley y sin ninguna orden de autoridad jurisdiccional en contra, se distingue porque no se necesita estar en contacto con el bien inmueble para poder ejercer control sobre el mismo.

La posesión se conforma de dos elementos: el corpus que es la cosa en si, y el animus rem sibi habendi, que es el comportarse como dueño y propietario de la cosa, la posesión tiene por tanto un carácter cognitivo/volitivo y otro conductual, esto sirve también para distinguirlo de la tenencia, que es el solo hecho de saberse tenedor de una cosa a sabiendas que es propiedad de otra.

La posesión mientras no haya prueba en contrario se entiende de buena fe y existen varios tipos de posesión: la posesión regular y ordinaria es aquella en donde aparece el justo título y la buena fe; la posesión irregular es aquella donde no puede comprobarse el justo título o donde se comprueba la mala fe. La posesión legal es aquella mencionada por la ley, el caso típico es la posesión que tiene el heredero de los bienes de la sucesión mientras esta se desarrolla.

La posesión como habíamos mencionado anteriormente esta protegida por que por medio esto se garantiza la paz social. La posesión puede tenerse por tanto, en mejor o peor grado, esto es para que las personas que crean tenerlo en mejor grado pueden acudir a los tribunales para permitir que esta diferencia se dirima.

2.4.1 La posesión en el Código Civil del Estado de Guanajuato

Artículo 1037. La posesión es el poder que se ejerce sobre una cosa mediante actos que corresponden al ejercicio de la propiedad. La posesión de un derecho consiste en gozar de él.

Artículo 1038. Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero a nombre de aquélla sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirirla (sic P.O. 14-05-1967) ni ejercida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se hayan verificado los actos posesorios, los ratifique.

Artículo 1039. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro títuloanálogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión civil; el otro, una posesión precaria.

Artículo 1040. La posesión precaria se regirá por las disposiciones generales relativas y por las especiales de los actos jurídicos en que se funde.

Artículo 1041. Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de eeste en cumplimiento de las órdenes o instrucciones que de él haya recibido, no se le considera poseedor.

Artículo 1042. Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Artículo 1043. Cuando varias personas poseen una cosa indivisa podrá cada una de ellas ejercer actos posesorios sobre la cosa común, con tal que no excluya los actos posesorios de los otros coposeedores.

Artículo 1044. La posesión civil da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.

2.4.2 La posesión en el Código Civil Federal

Artículo 790.- Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él.

Artículo 791.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

Artículo 792.- En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

Artículo 793.- Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa, y que la retiene en provecho de este en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor.

Artículo 794.- Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Artículo 795.- Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.

2.4.3 Diferencias entre posesión y propiedad. (Tabla 1)

PROPIEDAD	POSESIÓN
<ul style="list-style-type: none"> No requiere para su existencia inmediatez y corporalidad. 	<ul style="list-style-type: none"> Inmediatez y corporalidad necesaria.
<ul style="list-style-type: none"> Es protegida por la ley y oponible a terceros. 	<ul style="list-style-type: none"> Es protegible, no oponible a terceros.
<ul style="list-style-type: none"> Se presume la buena fe. 	<ul style="list-style-type: none"> No presume de buena fe.
<ul style="list-style-type: none"> Nace de un acto jurídico. 	<ul style="list-style-type: none"> Nace de un hecho jurídico
<ul style="list-style-type: none"> Existe iusfruendi, iusutendi eiusabutendi. 	<ul style="list-style-type: none"> Existe iusfruendi, iusutendi, pero no iusabutendi.
<ul style="list-style-type: none"> Es un derecho pleno desde el principio. 	<ul style="list-style-type: none"> Puede ser pleno por usucapión al haberse cumplido los requisitos marcados por la ley.
<ul style="list-style-type: none"> Admite usufructo, uso, habitación y servidumbres. 	<ul style="list-style-type: none"> Sólo admite servidumbres.
<ul style="list-style-type: none"> No necesita corpus (presencia corporal) ni animus possidendi (intención de ser dueño). 	<ul style="list-style-type: none"> Si necesita corpus (presencia corporal) y animus possidendi (intención de ser dueño).

3. Avalúo de los Derechos Posesorios

3.1. Problema

Los derechos posesorios de un bien inmueble están revestidos de un gran valor tanto para el poseedor como para el legislador, quien se encarga, en el Código Civil del Estado de Guanajuato, de proteger esta posesión, buscando con esto la paz y tranquilidad social. La posesión, sin embargo no es, como lo hemos mencionado a través del trabajo de investigación, un derecho pleno, esta cualidad solo la tiene la propiedad.

Es por eso que determinamos que la propiedad y la posesión no pueden tener valor similar, mas aun, podemos determinar que la propiedad tiene un valor mayor que la posesión. La propiedad, en la que se goza de los tres derechos (ius fruendi, ius abutendi, ius utendi) difiere en valor de la posesión, en la que solo se goza de dos derechos, pues el derecho a enajenarlo o consumirlo no aparece.

Al respecto, nuestra pregunta y problema de investigación en general es la siguiente: al estar en presencia de un bien inmueble sobre el que solo se tienen derechos posesorios, ¿qué afectación existe en el resultado de la actividad valuatoria en comparación con el mismo inmueble pero sobre el que se tengan derechos de propiedad?

Nuestra aproximación a la resolución de este problema de investigación tendrá un enfoque casuístico y lo determinaremos porque tan cercana es esa posesión a la obtención del derecho de propiedad por medio de la usucapión. Esto lo haremos determinando si existe buena o mala fe, el tiempo de posesión, si la posesión ha sido pública y si esta misma posesión ha sido pacífica.

3.1.1 Ubicación del Predio

El predio indicado para realizar nuestro ejemplo es el ubicado en Calle Sol sin número, en la ciudad de Salamanca, Guanajuato. Para mayores datos de identificación se encuentra en bocacalle de Calle Cielo. A continuación agregamos croquis y foto satelital del bien inmueble. (Anexo 1 plano topográfico del bien inmueble).



3.1.2 Descripción del predio y de la zona

El predio esta ubicado en una avenida de alta circulación, actualmente no cuenta con servicios públicos, ni ninguna construcción. La zona parece ser de alta irregularidad pues aunque con pocas construcciones la mayoría son de cartón, madera sobre puesta y poca densidad de población, pues existen muchos baldíos.

No es una zona altamente comercial, pues adolece de falta de espacios de estacionamiento ya sean privados y publico y el hecho de encontrarse en una vialidad de alta velocidad hace esto al día de hoy imposible. La calle paralela al predio no esta pavimentada y la zona no puede entenderse como urbanizada.

La gasolinera más cercana se encuentra a 2.5 km de distancia, y el centro comercial más cercano (Mercado Soriana) se encuentra a 1.5 km de distancia. La Central de Autobuses de la ciudad de Salamanca se encuentra a solamente 2.8 km, se encuentra a 19 km de la Carretera Salamanca-Irapuato, via directa de comunicación con la Ciudad de México, Querétaro, Irapuato y León, por mencionar algunas.

Se encuentra en contra esquina del Centro Recreativo “El Cerrito” de uso exclusivo de los trabajadores sindicalizados de la sección 64 del Sindicato Único de Trabajadores Electricistas de la República Mexicana y cerca del área verde conocida como Plaza Fidepo.

Sus medidas y colindancias son las siguientes: al Noreste 5.05 metros con Rojas, al Sureste 33.87 metros con Calle Sol, al Suroeste 4.78 metros con Calle Saturno y al Noroeste 34.04 metros con calle Saturno. Su superficie son 159.51 metros cuadrados.

3.1.3 Reporte fotográfico del Predio y la Zona



Figura 1. Vista al frente del inmueble



Figura 2. Vías de comunicación al inmueble



Figura 3. Colindantes al predio en condición de construcción precaria



Figura 4. Colindante Norte, terreno baldío, sin poseedor ni propietario



Figura 5. Camino de terracería en parte posterior del predio



Figura 6. Vista posterior del predio, acceso calle Saturno

3.1.4 Comparables

Comparable 1

Datos del Predio:

Terreno en Venta en Colonia Efrén Capiz Villegas en la Ciudad de Salamanca, Guanajuato.

Medidas:

15 metros de fondo por 7 metros de frente, 105 metros cuadrados.

Fotografías del bien inmueble y ubicación:



Valor del Predio:

95,000.00 pesos al día 29 de septiembre, sin que medie oferta, descuento o precio especial.

Valor por Metro Cuadrado:

904.76 pesos por metro cuadrado.

Comparable 2

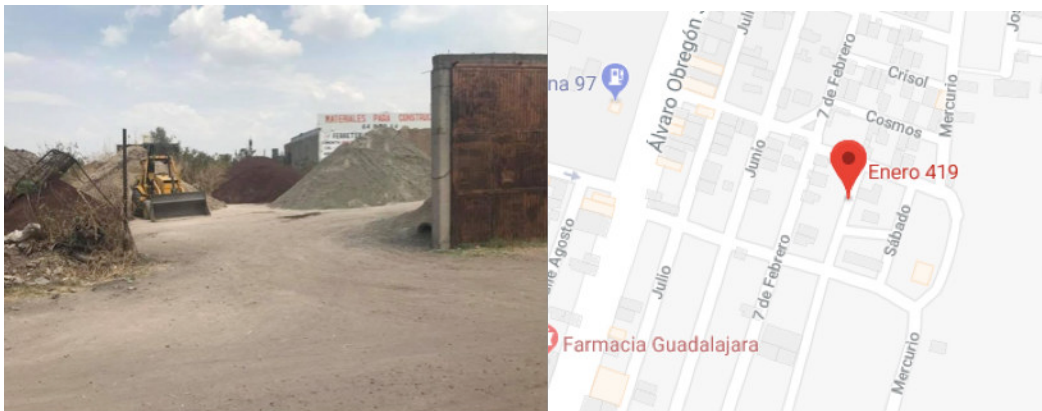
Datos del Predio:

Terreno en Venta en Colonia El Edén, calle Enero número 419, en la Ciudad de Salamanca Guanajuato.

Medidas:

8 metros de fondo por 30 metros de frente, 240 metros cuadrados.

Fotografías del bien inmueble y ubicación:



Valor del Predio:

350,000.00 pesos al día 29 de septiembre, sin que medie oferta, descuento o precio especial.

Valor por Metro Cuadrado:

1,458.33 pesos por metro cuadrado.

Comparable 3

Datos del predio:

Terreno en venta en Colonia San Javier, en calle Ramón Lopez Velarde sin número, en la ciudad de Salamanca, Guanajuato.

Medidas:

41.8 metros de fondo por 10 metros de frente, 418 metros cuadrados.

Fotografías del bien inmueble y ubicación:



Valor del predio:

260,000.00 pesos al día 29 de septiembre, sin que medie oferta, descuento o precio especial.

Valor por metro cuadrado:

765.55 pesos por metro cuadrado.

Tabla de porcentajes para homologación explicada:

3.2 Propiedad o Posesión

Propiedad	Posesión
1.00	.95

El primero de nuestros valores será para determinar si existe posesión o solamente propiedad. Esta información la sacaremos, no solamente de consultar con la persona que nos requiere el avalúo, sino también con el Registro Público de la Propiedad mediante la expedición de un Certificado de Inscripción o no Inscripción, para el cual es requisito indispensable la presentación de un levantamiento topográfico o avalúo. En caso de existir Propiedad, los demás factores que usaremos en este ejemplo ya no serán aplicables.

3.3 Posesión de Buena o Mala Fe

Posesión de Buena Fe	Posesión de Mala Fe
99%	.70

Debido a que la posesión de buena fe se tiene por existente según la ley y la posesión de mala fe debe probarse, dentro de nuestra profesión valuatoria supondremos que existe la buena fe, salvo la manifestación de colindantes o vecinos de que la posesión sea de mala fe y que esta haya sido debidamente acreditada ante los órganos jurisdiccionales. La posesión de mala fe dobla (al menos en el estado de Guanajuato) el tiempo necesario para realizar la usucapión por lo que el castigo debe ser fuerte pues la posesión difícilmente pasara a propiedad judicialmente.

3.4 Posesión Pública o Posesión sin Publicidad

Posesión Pública	Posesión No Pública
95%	85%

Siendo uno de los requisitos para la Usucapión, es importante que la posesión que se tiene sobre el bien inmueble sea pública, es decir que tanto colindantes como vecinos sepan de la posesión que ostenta la persona que nos requiere avalúo del bien inmueble.

3.5 Posesión Pacífica o Posesión Controvertida

Posesión Pacífica	Posesión No Pacífica o Controvertida
95%	80%

Otro más de los requisitos de la usucapión, la posesión pacífica, se refiere no solamente a no ser molestado ni perturbado en la posesión del bien inmueble sino también a que no haya sido adquirido de manera violenta, es decir, por medio de la fuerza e incluso mediante la comisión de un delito.

3.6 Temporalidad en la Posesión

3.6.1 Posesión de Mala Fe (Tabla de Temporalidad)

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
99%	90%	81%	72%	63%	54%	45%	36%	27%	18%

3.6.2 Posesión de Buena Fe (Tabla de Temporalidad)

5	4	3	2	1
99%	80%	60%	40%	20%

El supuesto de Temporalidad esta íntimamente relacionado con el de la Buena o Mala fe, pues según el artículo 1246, el poseedor de un predio con justo título y buena fe puede aspirar a la prescripción adquisitiva al haber transcurrido 5 años,

mientras que el poseedor del bien con justo título y mala fe solo podrá hacerlo al haber transcurrido 10 años.

3.6.3 Existencia de Justo Título

Existe Justo Título (todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario) ¹⁹	No Existe Justo Título
99%	80%

El justo título, hablando de cualquier documento o de cualquier compromiso verbal que existe entre dos partes, las cuales se transmiten la posesión sin intención de engaño o dolo y de las que ambas se conducen como propietario (aunque no lo sean jurídicamente) al realizar su transmisión llevan a la existencia de un justo título, al ser un requisito que duplica la temporalidad en el caso de la mala fe (pues la buena fe y la inexistencia de un justo título son contradictorias) debe ser considerado como un castigo importante al valor del bien.

3.7 Aplicación de Tabla de Porcentajes para Homologación y Comparables

En nuestro ejemplo, y en un afán demostrativo, consideraremos que el poseedor de nuestro bien inmueble muestra, tiene justo título sobre el bien inmueble, ha poseído de buena fe por 8 años de manera pacífica, pues él lo adquirió mediante venta entre particulares, sin embargo, aunque colocó alambre de puas para delimitarlo, nunca realizó algún otro acto posesorio como establecerse en el

¹⁹ Esta definición sobre justo título la obtenemos de la jurisprudencia de los datos siguientes: SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, *Justo Título, Que Debe Entenderse Por*, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Diciembre 1995, p. 533.

mismo o realizar contrato de suministro de agua potable o energía eléctrica ni registrado su posesión ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por lo que no ha adquirido una posesión pública. Tomaremos los comparables que señalamos para poder hacer una aproximación al valor del predio.

Conclusiones

Durante el presente trabajo de investigación la intención de definir el valor de un predio sobre el cual solo se tienen derechos posesorios, no fue solamente nuestro objetivo a responder sino también la presentación de un problema que día a día es explorado por las personas que se dedican a la labor valuatoria.

Catastros municipales y estatales, autoridades jurisdiccionales, profesionales de las bienes raíces, valuadores inmobiliarios y el público en general se ven interesados en conocer cuál es el valor de los predios que existiendo en la irregularidad, es decir sin tener escritura pública, pasan a ser parte del comercio o quieren serlo. En la primera parte de este trabajo de investigación definimos la propiedad y la posesión, conceptos que se antojan semejantes pero que distan mucho de serlo, y aun más exploramos el camino para transformar a la posesión en propiedad por medio de la usucapión.

Si bien, tal vez la mera lógica nos llevaba a determinar que los predios donde solo se tienen derechos posesorios y aquellos donde se puede gozar del derecho de propiedad tendrían definitivamente una diferencia de valor, la resolución sobre cuánto porcentaje del valor es afectado era una incógnita.

Aplicar la técnica de homologación nos permitía conocer el valor de predios de características similares al que sería objeto del ejercicio valuatorio, sin embargo se intuye un obstáculo de especial importancia, en estos predios, comparables y homologables, no tenemos acceso a su documentación ni a saber si obran sobre ellos derechos posesorios o la propiedad en forma plena, por lo que intentar encontrar la respuesta a la duda ¿Cuál es el valor del predio sujeto del avalúo? Mediante homologación de predios donde solo se tiene derechos posesorios, era sino imposible, bastante improbable.

Es por estos argumentos que el problema que mencionamos y el ejemplo donde aplicamos nuestra solución propuesta, se basan en determinar los criterios necesarios para que partiendo de la posesión irregular llegar a la propiedad por medio de sentencia judicial, en otras palabras, el proceso de prescripción adquisitiva.

Los criterios que menciona el Código Civil para el Estado de Guanajuato y el Código Civil Federal son: la existencia de buena o mala fe, la continuidad, la pacificidad, la publicidad y la temporalidad necesaria en la posesión que se tenga sobre el bien inmueble, y es por eso que usando los criterios señalados nos fue posible determinar cual es el valor de bien inmueble.

A modo de conclusión, si tuviéramos que resumir todo lo señalado con anterioridad podríamos decir lo siguiente: “Los predios donde solo se tienen derechos posesorios siempre tendrán menor valor que un predio de igual calidad con derechos de propiedad”. La tabla de homologación presentada por nosotros como una posible solución a la determinación de esa afectación y que será aplicada posterior a la homologación con comparables es la que nos permitirá deducir en que forma y hasta que porcentaje es disminuido ese valor.

Anexos

¡TABLA DE HOMOLOGACIÓN

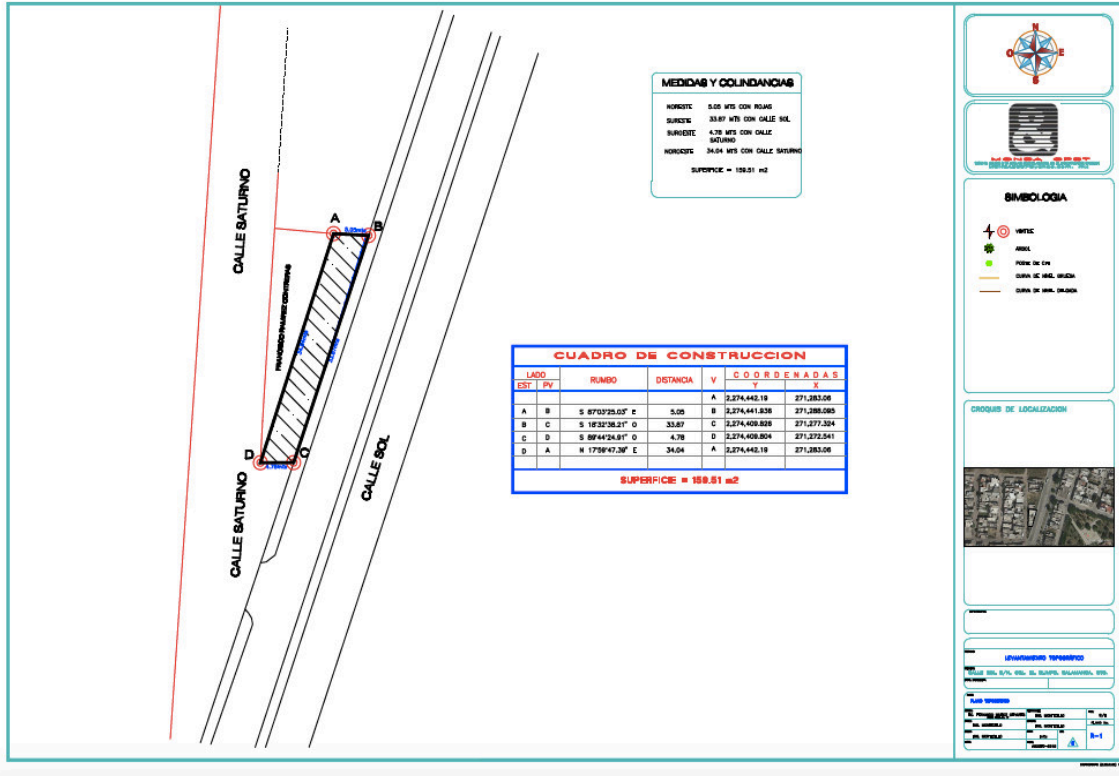
Predio a Valuar	Inmueble ubicado en Calle Sol de la Ciudad de Salamanca, Guanajuato con la siguientes medidas y colindancias al Noreste 5.05 metros con Rojas, al Sureste 33.87 metros con Calle Sol, al Suroeste 4.78 metros con Calle Saturno y al Noroeste 34.04 metros con calle Saturno. Su superficie son 159.51 metros cuadrados		
Comparable Número 1	Terreno en Venta en colonia Efrén Capiz Villegas de la Ciudad de Salamanca, Guanajuato		
	Valor del Terreno después de Homologación	Superficie en Metros Cuadrados	Valor Metro Cuadrado
	\$60,849.60	105	\$579.52
Comparable Número 2	Terreno en Venta en Colonia El Edén, Calle Numero 419, en la ciudad de Salamanca, Guanajuato		
	Valor del Terreno después de Homologación	Superficie en Metros Cuadrados	Valor Metro Cuadrado
	\$150,799.20	240	\$628.33
Comparable Número 3	Terreno en Venta en Colonia San Javier, en calle Ramón López Velarde sin numero en la ciudad de Salamanca, Guanajuato		
	Valor del Terreno después de Homologación	Superficie en Metros Cuadrados	Valor Metro Cuadrado
	\$322,921.72	418	\$772.54
Valores de Homologación (En bienes en los que solo se tiene posesión, no aplica a propiedad)			Valor Promedio Comparables
			\$660.00
Características de la Usucapión	Situación del Predio a Valuar		Porcentaje para Homologación

Posesión de Buena o Mala Fe	Existe Posesión de Buena Fe	99.00%
Posesión Pública o Posesión sin Publicidad	No Existe Posesión Pública	85.00%
Posesión Pacífica o Posesión Controvertida	Existe Posesión Pacífica	95.00%
Temporalidad de la Posesión (Dependiendo si es Buena Fe o Mala Fe)	4 años de Temporalidad	80.00%
Existencia de Justo Título	Existe Justo título	99.00%

Porcentaje para Homologación de Predio Poseído con Predios donde Existe Propiedad:	91.60%
Porcentaje fijo de cuando el predio solo es Poseído	95.00%
Superficie del Predio a Valuar en Metros Cuadrados	159.51

Valor del Predio si se tuviera derechos de Propiedad	\$105,276.60
Valor por metro cuadrado (Únicamente Derechos Posesorios)	574.332
Valor Total del bien	\$91,611.70

PLANO DEL PREDIO (IMAGEN)



*** AVALUO *****I ANTECEDENTES :**

Solicitante del Avalúo : 0
 Valuador :
 Cédulas Profesionales :
 Especialidades :
 Registro Banobras S. N. C. :
 Fecha del avalúo : 29 de septiembre de 2018
 Inmueble que se valúa : LOTE DE TERRENO
 Ubicación del inmueble : Calle : **SOL S/N**
 Colonia : **OLIMPO**
 Ciudad : **SALAMANCA , GTO.**
 Régimen de propiedad : NO APLICA
 Propietario del inmueble : ALMA DELIA HERNANDEZ FLORES
 VELAZQUEZ
 Objeto del Avalúo : ESTIMAR EL VALOR DE LOS DERECHOS POSESORIOS DEL TERRENO
 Proposito del Avalúo : ESTIMAR EL VALOR DE LOS DERECHOS POSESORIOS
 Número de Cuenta Predial : NO SE PROPORCIONA
 Número de Cuenta de Agua (JAPAMI) : NO SE PROPORCIONO

II CARACTERISTICAS URBANAS :

Clasificación de la zona : HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE 1° ORDEN
 Tipo de construcción dominante : CASAS HABITACION DE TIPO PRECARIA
 Indice de saturación en la zona : 40%
 Población : NORMAL A LA ZONA
 Contaminación ambiental : NO APRECIABLE ATMOSFERICA NI DE OTRO TIPO
 Uso del suelo : HABITACIONAL UNIFAMILIAR
 Accesos de importancia : CALLE SOL DE DOS VIAS EN AMBOS SENTIDOS

Servicios públicos y equipamiento urbano :

Agua potable : RED DE DISTRIBUCION MUNICIPAL CON TOMA DOMICILIARIA 1/2"
 Drenaje : TUBERIA DE CONCRETO CON POZOS DE VISITA EN ESQUINAS
 Electrificación : POSTERIA DE CONCRETO CON CABLEADO AEREO DESNUDO
 Alumbrado Publico : LAMPARAS DE VAPOR DE SODIO EN POSTES DE C. F. E.
 Paramento vialidades : GUARNICION TRAPEZOIDAL DE CONCRETO 0.15 X 0.20 X 0.40 m
 Banquetas o aceras : DE CONCRETO SIMPLE DE 1.50 m
 Pavimento : CONCRETO HIDRAHULICO
 Camellones : SI TIENE
 Gas natural : NO EXISTE ENTUBADO SOLO POR SUMINISTRO DE PIPA O TANQUE
 Teléfono : LINEA AEREA EN POSTERIA DE MADERA DE TELMEX
 Otros servicios : MICROBUSES A UNA CUADRA, RECOLECCION DE BASURA TRES
 VECES POR SEMANA EN CAMIONES DEL MUNICIPIO, VIGILANCIA
 EVENTUAL EN PATRULLAS DEL MUNICIPIO, CORREO DE SEPOMEX.
 Observaciones : **NO CUENTA CON DOCUMENTOS DE PROPIEDAD,
 NO INSCRITO EN REGISTRO PUBLICO**

0

V CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

El Avalúo se calculará por el Método Directo o Físico y el de Mercado, en base a las disposiciones de la Circular # 1462 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores del 14 de Febrero de 2000.

DEFINICION DE CRITERIOS EMPLEADOS EN EL AVALUO

METODO FISICO O DIRECTO :

Es el procedimiento racional mediante el cual se estima el Valor Físico o directo para el terreno, la construcciones y las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

Para la estimación del valor unitario del terreno por m² se analizó la ubicación del inmueble, el uso del suelo autorizado los servicios de infraestructura y equipamiento urbano existente, así como la investigación de mercado activo en la zona y consultando con corredores inmobiliarios, anuncios clasificados de periódico, de las características de los terrenos investigados, se aplican los factores aplicables que finalmente condujeron al Valor Unitario del mismo.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL AVALUO

- 1.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta, entre ella podemos mencionar la escritura o documento que lo identifica legalmente, planos arquitectónicos y registro catastral.
- 2.- No es objeto del presente Avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro que pudieran afectar al bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud..
- 3.- Quienes intervenimos en el presente Avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente o propietario del bien que se valúa.
- 4.- En la inspección ocular del bien motivo del presente Avalúo no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en el bien por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o informe expreso.
- 5.- El Valor Comercial estimado al que se concluye en el presente Avalúo solo considera las restricciones expresadas en el propio Avalúo porque fueron observados durante la inspección ocular o porque fueron incluidas por el solicitante.
- 6.- Los croquis de localización dibujados en el reporte son aproximados sin escala y no se deben tomar como planos.
- 7.- El presente Avalúo es de uso exclusivo del(os) solicitante(s) para el propósito expresado en el propio Avalúo por lo que NO podrá ser utilizado para otros fines distintos a los estipulados.
- 8.- La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del mismo, autoridad competente o los factores externos que influyen en el Valor Comercial.
- 9.- La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la aparente o estimada por el valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

VI APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS VALOR FISICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO :

Lote tipo : 6.00 X 15.00 Valor de calle para lote tipo \$ 660.13 /m2

División virtual del lote en fracciones y sus coeficientes :

Fracción	Concepto	Coeficiente	Superficie	Indiviso %	Area Neta
I	INTEGRO	1.0000	159.51	100.0000	159.51
II	ESQUINA	1.1500	136.50	100.0000	159.51
Fracción	Area m2	Valor	Coeficiente	Motivo	Valor parcial
I	159.51	660.13	1.0000	INTEGRO	105,297.46
II	136.50	660.13	0.1500	ESQUINA	13,516.18

Superficie total :	296.01	m2	VALOR DEL TERRENO :	\$	118,813.64
--------------------	--------	----	----------------------------	-----------	-------------------

VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

CALIFICACION DEL SUJETO A VALUAR

UBICACIÓN DENTRO DE LA COLONIA	UDC	90	BUENO
UBICACIÓN DENTRO MANZANA	UDM	95	CABECERO
CALIDAD SERVICIOS PUBLICOS	CSP	70	DEFICIENTE
FACTOR DE AREA	FA	85	REGULAR
TOPOGRAFIA	TOP	90	BUENO
FORMA	FOR	85	REGULAR
NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	OYD	70	DEFICIENTE

b).- TERRENOS EN OFERTA :

SUJETO	\$/m ²	660.13	UDC	90	CSP	70	TOP	90	
ST	159.51	OYD	70	UDM	95	FA	85	FOR	85

Fracc. Efrén Capiz Villegas, Salamanca Gto.

ST	105.00	\$/m ²	904.76	UDC	85	CSP	85	TOP	95
		OYD	90	UDM	90	FA	85	FOR	90

Colonia El Eden, Salamanca Gto.

ST	240.00	\$/m ²	875.00	UDC	85	CSP	80	TOP	85
		OYD	85	UDM	85	FA	85	FOR	90

Calle Ramon Lopez Velarde s/n, Colonia San Javier, Salamanca gto.

ST	418.00	\$/m ²	622.01	UDC	80	CSP	80	TOP	75
		OYD	80	UDM	90	FA	70	FOR	80

HOMOLOGACION DEL TERRENO

ST	\$/m ²	OYD	UDC	UDM	CSP	FA	TOP	FOR	VALOR
159.51	660.00	70	90	95	70	85	90	85	105,276.60
105.00	904.76	0.78	1.06	1.00	0.82	1.00	1.00	0.94	579.52
240.00	875.00	0.82	1.06	1.12	0.82	1.00	0.95	0.94	628.33
418.00	622.01	0.88	1.13	1.06	0.88	1.21	1.06	1.06	772.54

VALOR UNITARIO PROMEDIO \$	660.13
VALOR DE MERCADO \$	105,297.46

VII CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

El Valor de Mercado se estima en función de la investigación de Mercado de terrenos a la fecha del Avalúo.

VIII CONCLUSION

**** (\$ 105,300.00) ****

CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M. N.

IRAPUATO GTO. A 06 DE OCTUBRE DE 2018

Valuador :