DIPUTADA MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

P R E S E N T E

El que suscribe diputado **RICARDO RUBIO TORRES**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a) y b), así como artículo 30, fracción 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción II y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I de su Reglamento someto a la consideración de este H. Congreso, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE DEROGA LA FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO,** al tenor de la siguiente**:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

I. Encabezado o título de la propuesta;

Corresponde al expresado en el proemio del presente instrumento parlamentario.

Doc ID: e9a4e42770686acc56ddc54489dfd1f8ec557a5

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver;

La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión prolongada de un bien, y se justifica por razones de seguridad jurídica, certeza en el tráfico inmobiliario y reconocimiento del uso efectivo de un bien.

No obstante, en el Código Civil de la Ciudad de México, se contempla tanto la prescripción adquisitiva de buena fe como la de mala fe, permitiendo esta última que una persona que posea un inmueble a sabiendas de que no le pertenece, pueda hacerse de la propiedad con el simple transcurso del tiempo. Esta figura es sumamente controvertida y ha sido utilizada para perpetrar despojos y fraudes, principalmente contra personas vulnerables, adultas mayores o en situación de ausencia prolongada.

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen y protegen el derecho a la propiedad privada, señalando que nadie puede ser privado arbitrariamente de su propiedad. La prescripción de mala fe, al premiar al poseedor que actúa con conocimiento de la ilegalidad, atenta contra este principio.

Asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que las normas deben interpretarse en favor de la persona y de la tutela efectiva de los derechos humanos, entre ellos, el derecho a la propiedad. La eliminación de la prescripción adquisitiva de mala fe es una medida necesaria para combatir el fraude inmobiliario y garantizar el respeto pleno al derecho de propiedad.

Por lo anterior, se propone derogar la prescripción adquisitiva de mala fe, manteniendo únicamente la de buena fe como vía legítima para la adquisición de bienes cuando se cumplan los requisitos legales.

Doc ID: e9a4e42770686acc56ddc54489dfd1f8ec557a5

III. Problemática desde la perspectiva de género, en su caso;

En la presente iniciativa, no se configura formalmente una problemática desde la perspectiva de género, esto se afirma una vez que fue aplicada la metodología que establece la unidad III incisos A), B), C) y D) de la Guía para la incorporación de perspectiva de género en el trabajo legislativo del Congreso de la Ciudad de México, así como la inventiva que estipula el Protocolo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para Juzgar con Perspectiva de Género[1], que por analogía de razón resulta aplicable al presente instrumento legislativo, en virtud de que, el objeto de la presente iniciativa realiza una modificación al Código Penal del Distrito Federal, sin distinción de género, abonando de esta manera, en la construcción de paz dentro de los recintos deportivos en la capital del país.

IV. Argumentos que la sustenten;

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, reconoce el derecho de toda persona a la propiedad privada. Este derecho también está protegido por el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH).

La prescripción adquisitiva de mala fe permite adquirir un bien a sabiendas de que no se tiene derecho legítimo sobre él, lo cual representa una forma de privación arbitraria de la propiedad que contraviene directamente este derecho humano.

La eliminación de esta figura refuerza el principio de legalidad previsto en los artículos 14 y 16 constitucionales, que exigen que nadie puede ser privado de sus bienes sino mediante juicio seguido conforme a las leyes.

[1] Véase en la siguiente liga, consultada el 24 de septiembre de 2024 en: https://cutt.ly/UrCxaGz

Permitir que alguien adquiera la propiedad con base únicamente en la posesión ilegítima y prolongada vulnera este principio, ya que legitima un acto originado en la ilegalidad (la mala fe del poseedor), afectando la seguridad jurídica del verdadero propietario.

De acuerdo con la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, toda norma que limite un derecho debe cumplir con los principios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad.

Eliminar la prescripción adquisitiva de mala fe **es una medida idónea y necesaria para combatir el fraude inmobiliario y proteger a los verdaderos titulares de derechos reales, especialmente a personas en situación de vulnerabilidad.**

V. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad;

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sostenido que el derecho de propiedad no se agota en el derecho a poseer, sino que debe protegerse frente a formas encubiertas o indirectas de despojo, como las que facilita la prescripción de mala fe.

Así, la reforma es armónica con el control de convencionalidad exigido por el artículo 1º constitucional, al promover una interpretación pro persona y fortalecer el sistema de protección patrimonial.

La reforma no elimina la prescripción adquisitiva en su totalidad, sino que mantiene la modalidad de buena fe, la cual es compatible con el principio de uso efectivo, seguridad jurídica y tráfico jurídico de los bienes.

Doc ID: e9a4e42770686acc56ddc54489dfd1f8ec557a5

Lo que se elimina es la posibilidad de que el poseedor ilegítimo y con mala fe obtenga un beneficio patrimonial injustificado, lo que no constituye una regresión de derechos, sino una depuración legítima y constitucional del sistema jurídico civil.

Además la reforma es constitucional y convencional por las siguientes razones:

1. Protege el derecho humano a la propiedad

La prescripción de mala fe permite despojar a una persona de su propiedad incluso cuando el poseedor sabe que no tiene derecho sobre ella, lo que viola el artículo 27 constitucional y tratados internacionales como la Convención Americana sobre Derechos Humanos (art. 21).

2. Combate el fraude y los despojos inmobiliarios

Esta figura ha sido utilizada por redes que se aprovechan de personas vulnerables (adultos mayores, migrantes, ausentes) para apropiarse de inmuebles de forma ilegal, simulando una posesión para usucapir en mala fe.

3. Refuerza la legalidad y seguridad jurídica

El derecho civil debe premiar la posesión legítima, no a quien actúa de manera ilegal. Esta reforma fortalece el principio constitucional de que nadie puede ser privado de sus bienes sin un juicio justo y conforme a derecho (artículos 14 y 16 constitucionales).

4. Es una medida proporcional y razonable

No elimina toda la figura de la prescripción, solo aquella que premia la conducta ilícita. La prescripción de buena fe sigue vigente como medio legítimo para adquirir propiedad cuando hay error justificado y cumplimiento de requisitos legales.

5. Armoniza con el control de convencionalidad

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha establecido que el Estado debe proteger la propiedad frente a actos ilegales. Esta reforma es coherente con el principio pro persona y el artículo 1º constitucional.

6. Evita que el Estado legitime la mala fe

Permitir que alguien adquiera un bien sabiendo que no es suyo, con el simple paso del tiempo, normaliza la ilegalidad. Esta reforma evita que el Estado avale el despojo con respaldo normativo.

VI. Denominación del proyecto de ley o decreto;

A saber, es el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE DEROGA LA FIGURA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE EN EL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Ordenamientos por modificar;

LOS ARTÍCULOS 1,152, 1,153, 1,154 Y 1,155 DEL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

VII. Texto normativo propuesto.

CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO NORMATIVO VIGENTE	**TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**
ARTICULO 1,152.- 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 aquél.	ARTICULO 1,152.- 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.- Se deroga.** 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 aquél.
ARTICULO 1,153.- 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.	**ARTICULO 1,153.- Se deroga**
ARTICULO 1,154.- 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.	**ARTICULO 1,154.- Se deroga**
ARTICULO 1,155.- La posesión adquirida por medio de la comisión 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.	**ARTICULO 1,155.- Se deroga**

Doc ID: e9a4e427706866acc56ddc54489dfd1f8ec557a5

PROYECTO DE DECRETO

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Los juicios en trámite que se encuentren promovidos exclusivamente bajo la figura de prescripción adquisitiva de mala fe deberán sobreseerse, sin perjuicio de que los promoventes puedan hacer valer otras acciones legales a su alcance.

TERCERO. El Congreso de la Ciudad de México exhorta al Poder Judicial local a revisar los criterios jurisdiccionales vigentes sobre prescripción adquisitiva, a fin de armonizarlos con el presente Decreto y con los estándares de protección del derecho de propiedad.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Poder Legislativo de la Ciudad de México a los 15 días del mes de mayo de 2025

PROPONENTE

Doc ID: e9a4e427706866acc56ddc54489dfd1f8ec557a5

Título	INIC ELIMINAR PRESC MALA FE MAYO25
Nombre de archivo	Iniciativa__elimi...la_fe-mayo25.docx
Id. del documento	e9a4e427706866acc56ddc54489dfd1f8ec557a5
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Firmado

Historial del documento

ENVIADO	**12 / 05 / 2025** 19:21:17 UTC	Enviado para firmar a Ricardo Rubio (ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx) por ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx. IP: 189.146.147.196
VISTO	**12 / 05 / 2025** 19:22:48 UTC	Visto por Ricardo Rubio (ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.147.196
FIRMADO	**12 / 05 / 2025** 19:23:37 UTC	Firmado por Ricardo Rubio (ricardo.rubio@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.147.196
COMPLETADO	**12 / 05 / 2025** 19:23:37 UTC	Se completó el documento.