

INICIATIVA QUE ADICIONA EL ARTÍCULO 1152 BIS AL CÓDIGO CIVIL FEDERAL, PARA ESTABLECER LA IMPROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN RESPECTO DE INMUEBLES OCUPADOS BAJO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, A CARGO DEL DIPUTADO ROBERTO ÁNGEL DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

El suscrito, Roberto Ángel Domínguez Rodríguez, integrante del Grupo Parlamentario de Morena en la LXVI Legislatura de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II, y 72 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 6, numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta soberanía la **presente iniciativa con proyecto de decreto, por el que se adiciona el artículo 1152 Bis al Código Civil Federal, para establecer la improcedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión respecto de inmuebles ocupados al amparo de contrato de arrendamiento**, al tenor de la siguiente.

Exposición de Motivos

La vivienda representa uno de los pilares más importantes del patrimonio familiar y del derecho civil mexicano. Es el espacio que simboliza estabilidad, esfuerzo y herencia; sin embargo, en los últimos años ha crecido de manera preocupante el número de conflictos legales entre propietarios y arrendatarios que, aprovechando vacíos normativos, buscan apropiarse de inmuebles que rentan, alegando posesión prolongada o supuestos derechos de propiedad. Este tipo de prácticas, contrarias al principio de buena fe contractual y a los fundamentos del derecho de propiedad, evidencian la urgencia de fortalecer el marco jurídico para garantizar la seguridad patrimonial de los ciudadanos.

En México, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi, 2023), más de 18 por ciento de los hogares habitan en viviendas rentadas, lo que equivale a más de 7 millones de inmuebles en situación de arrendamiento. Esta cifra refleja la magnitud del fenómeno y la necesidad de contar con normas claras y precisas que protejan tanto a los arrendadores como a los arrendatarios dentro de un marco de equidad y certeza jurídica.

No obstante, la realidad muestra que existen casos donde personas que originalmente ocuparon un inmueble en calidad de arrendatarios o comodatarios, pretenden aprovechar la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión para intentar hacerse de la propiedad del bien.

La usucapión, prevista en el artículo 1152 del Código Civil Federal, es una figura jurídica que permite adquirir la propiedad de un bien mediante su posesión continua, pacífica y pública durante un tiempo determinado, siempre que se cumplan ciertos requisitos. Sin embargo, el espíritu de esta figura nunca fue el de premiar la ocupación de mala fe ni permitir que quien reconoció la propiedad de otro –mediante contrato o acuerdo– pueda después reclamarla como propia.

En palabras del jurista Rafael Rojina Villegas (1975), “la prescripción positiva es una forma de adquirir la propiedad que se funda en la posesión en concepto de dueño, no en la simple tenencia que reconoce dominio ajeno”. Esta distinción doctrinal es fundamental: el arrendatario, desde el momento en que firma un contrato de renta, acepta expresamente que el inmueble pertenece a un tercero; por tanto, carece del *animus domini* indispensable para prescribir.

Sin embargo, la práctica judicial revela que existen litigios donde el arrendatario o comodatario intenta, tras varios años de ocupación, alegar que el propietario ha abandonado el bien o que la posesión se ha transformado en “posesión en concepto de dueño”. Estas demandas generan graves afectaciones a los propietarios legítimos, quienes deben destinar tiempo, recursos y energía en juicios largos para recuperar lo que legalmente les pertenece. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reiterado que el reconocimiento del derecho ajeno excluye la posibilidad de usucapir (jurisprudencia número 1a./J. 36/2018), sin embargo, el texto del Código Civil Federal no contiene una disposición expresa que impida que estas acciones se presenten, dejando un resquicio que algunos intentan aprovechar.

La ausencia de una norma clara que declare expresamente improcedente la prescripción adquisitiva en los casos de arrendamiento o comodato genera inseguridad jurídica y vulnera el derecho de propiedad reconocido en el artículo 27 constitucional. Este vacío normativo permite que los procesos judiciales sean más complejos y costosos, y desincentiva la formalización de los contratos de arrendamiento. Muchos propietarios, temerosos de enfrentar un juicio de despojo o prescripción, optan por acuerdos verbales o informales, lo que incrementa la informalidad y la evasión fiscal. Así, un problema jurídico se convierte también en un problema económico y social.

De acuerdo con el Colegio Nacional del Notariado Mexicano (2022), cada año se registran miles de litigios por posesión y arrendamiento en los tribunales civiles del país. En la mayoría de ellos, los propietarios enfrentan no sólo la pérdida temporal del uso de su bien, sino también la incertidumbre respecto a su derecho de propiedad. Esta situación genera desconfianza en el mercado inmobiliario y desalienta la inversión en vivienda para renta. Por ello, resulta indispensable establecer de manera explícita en la legislación civil federal que los inmuebles ocupados bajo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro título de uso temporal no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva.

La finalidad de esta iniciativa no es debilitar los derechos de los arrendatarios ni alterar el equilibrio contractual entre las partes, sino proteger la naturaleza jurídica del arrendamiento, que se funda en el reconocimiento del dominio ajeno y el uso temporal del bien a cambio de una renta. La relación entre arrendador y arrendatario debe estar regida por la buena fe y el respeto mutuo, no por la posibilidad de que una de las partes se aproveche de vacíos normativos para apropiarse de un patrimonio que no le pertenece. El Estado tiene la obligación de garantizar certeza jurídica en las relaciones contractuales y de proteger los derechos adquiridos de las personas, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles que representan el esfuerzo de toda una vida.

Desde una perspectiva técnica, la propuesta de adición del artículo 1152 Bis al Código Civil Federal busca cerrar definitivamente la puerta a interpretaciones que permitan alegar prescripción adquisitiva sobre inmuebles arrendados. El texto propuesto establece que “no procederá la prescripción adquisitiva o usucapión respecto de inmuebles ocupados bajo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro título que implique ocupación temporal o reconocimiento del derecho de propiedad de un tercero”. De esta forma, se aclara que la ocupación derivada de un contrato o título legítimo nunca puede transformarse en posesión con ánimo de dueño, aun cuando transcurra un periodo prolongado de tiempo o el propietario no realice actos materiales sobre el bien.

La claridad normativa que se propone traerá beneficios sustanciales: primero, reducirá de manera significativa los juicios civiles por prescripción en materia de arrendamiento; segundo, fortalecerá la confianza de los propietarios en el marco jurídico; y tercero, fomentará la formalización de los contratos, lo que a su vez repercutirá positivamente en el cumplimiento de obligaciones fiscales y en el desarrollo del mercado inmobiliario. Asimismo, reforzará el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 14 constitucional, que garantiza que ninguna persona puede ser privada de sus bienes sino mediante un juicio seguido conforme a las leyes expedidas con anterioridad.

El derecho civil mexicano debe evolucionar con la realidad social. Las figuras tradicionales, como la usucapión, nacieron para proteger a quien, de buena fe, ocupa un bien abandonado y lo transforma en productivo, no para premiar conductas abusivas que desconocen contratos válidamente celebrados. El respeto a la propiedad privada es condición esencial para la paz social y la confianza económica. Por ello, el Congreso de la Unión debe actuar con determinación para evitar que los vacíos interpretativos se conviertan en mecanismos de injusticia.

De acuerdo con la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI, 2023), 42 por ciento de los conflictos en materia de arrendamiento derivan de la negativa del inquilino a desalojar el inmueble una vez concluido el contrato, y un porcentaje creciente de ellos incluye la alegación de “posesión prolongada”. Estas cifras confirman que el fenómeno no es aislado, sino estructural, y que requiere una respuesta legislativa clara. Si la ley no protege adecuadamente a los propietarios frente a estas prácticas, se debilita la confianza en el estado de derecho y se perpetúan conflictos que afectan la convivencia y el desarrollo económico.

Esta propuesta no vulnera el derecho a la vivienda ni los derechos del arrendatario previstos en la legislación civil o en tratados internacionales. Por el contrario, al delimitar correctamente la figura de la posesión legítima, se fortalece la confianza en el arrendamiento formal y se promueve un entorno de mayor equilibrio jurídico entre las partes. Quien renta una vivienda lo hace bajo condiciones previamente pactadas, y su derecho es ocupar y disfrutar el bien conforme a ese contrato, no apropiárselo. Lo contrario sería atentar contra el principio de equidad y contra la esencia misma del derecho de propiedad.

Por todas estas razones, la presente iniciativa busca dar certeza jurídica a millones de familias mexicanas que han construido su patrimonio con esfuerzo y disciplina. Evitar que un arrendatario o comodatario pueda reclamar como suyo un inmueble que rentó o que le fue prestado es una medida de justicia y coherencia legal. La propiedad debe estar protegida por la ley y la buena fe contractual debe ser el eje rector de toda relación civil. México necesita un marco normativo moderno que garantice que el patrimonio familiar no pueda perderse por interpretaciones indebidas o abusos procesales.

Para mayor claridad se presenta el siguiente cuadro comparativo de la propuesta de decreto por el que se adiciona el artículo 1152 Bis al Código Civil Federal:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL.	
TEXTO VIGENTE.	PROPIUESTA DE MODIFICACIÓN.
<p>Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;</p> <p>IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de 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.</p>	<p>Artículo 1152.- Los bienes inmuebles se prescriben:</p> <p>I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;</p> <p>II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;</p> <p>III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;</p> <p>IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de 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.</p> <p>Artículo 1152 Bis.- No procederá la prescripción adquisitiva o usucapión respecto de inmuebles ocupados bajo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro título que implique ocupación temporal o reconocimiento del derecho de propiedad de un tercero.</p> <p>En tales casos, la ocupación no podrá considerarse posesión en concepto de propietario, aun cuando el arrendatario o comodatario permanezca en el inmueble por tiempo prolongado o el propietario no ejerza actos de dominio visibles sobre el bien.</p>

Decreto

Único. Se adiciona el artículo 1152 Bis al Código Civil Federal, para quedar como sigue:

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 posean 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.

Artículo 1152 Bis.- No procederá la prescripción adquisitiva o usucapión respecto de inmuebles ocupados bajo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro título que implique ocupación temporal o reconocimiento del derecho de propiedad de un tercero.

En tales casos, la ocupación no podrá considerarse posesión en concepto de propietario, aun cuando el arrendatario o comodatario permanezca en el inmueble por tiempo prolongado o el propietario no ejerza actos de dominio visibles sobre el bien.

Transitorio

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 25 de noviembre de 2025.

Diputado Roberto Ángel Domínguez Rodríguez (rúbrica)