



27 de marzo/2017

## **Boletín de prensa 162**

### **Posesión derivada no genera derechos, aclara juez**

- *Recomienda que todo contrato de arrendamiento o comodato se haga por escrito, para que al dueño se le facilite la recuperación del inmueble*

La diferencia entre posesión originaria y posesión derivada es que la primera se transmite por el dueño del derecho de una “cosa” y la segunda no implica un acto traslativo de dominio, sino únicamente un convenio para utilizar el bien durante un tiempo determinado, explicó el juez mixto de Zacualtipán, Gabriel Israel González Zamora.

Un ejemplo común de posesión derivada es un contrato de arrendamiento, donde el titular del derecho de la propiedad transmite el uso a otra persona a cambio de un pago.

En este caso, la posesión originaria la sigue conservando el dueño del inmueble, que al arrendatario sólo le fue transmitida de manera temporal y por lo tanto no puede disponer ampliamente de la propiedad.

El comodato es otro ejemplo de una posesión derivada, y la diferencia con un arrendamiento es que, en el primero, el uso y disfrute del bien ocurre de manera gratuita.

Aunque el comodato es un simple préstamo, el juez exhortó a quienes hacen uso de esta figura legal a establecer las condiciones por escrito, pues la inexistencia de un documento complica la terminación de contrato cuando el dueño pretende recuperar la propiedad.

En un arrendamiento, expuso González Zamora, el arrendador no tiene derecho a entrar a la propiedad mientras tenga vigencia el contrato, como tampoco el arrendatario adquiere ningún tipo de derechos sobre el inmueble más allá de su uso, independientemente del tiempo que lo haya utilizado.

“Hay que hacer esa distinción: la posesión derivada es un derecho personal donde por algún contrato alguien entrega el uso y disfrute del bien, pero para que una persona pueda generar derechos la posesión tiene que ser originaria. No se puede hacer válido un derecho de posesión por el simple hecho del transcurso del tiempo”, indicó el juez mixto.

Dijo que, quienes tienen la posesión originaria de un bien y pretenden formalizarla en el Registro Público o ante un notario, deben tramitar una “prescripción positiva adquisitiva”, también conocida como “usucapión” en el derecho romano.

Entre otros requisitos, para realizar este procedimiento la posesión debe ser “a título de dueño”, pacífica, continua, pública y haberla tenido durante cinco años “de buena fe” o por 10 años “de mala fe”, refirió González.