

# PROYECTO EXTRAORDINARIO

## Caso Práctico

A lo largo de los cuatro bloques, tuviste la oportunidad de analizar el derecho de propiedad, los bienes, los derechos reales y la posesión, así como las acciones legales más importantes dentro de la práctica judicial aplicables a dichas instituciones jurídicas. Ahora es momento de integrar los conocimientos que adquiriste en un Proyecto Final.

Se plantea un caso práctico real en el que una persona pretende que le sea restituido un inmueble que asegura es de su propiedad, de manera que formula una demanda ante el juez competente (materia civil); el demandado en uso de su defensa niega el derecho del actor o demandante pues asegura que él es el nuevo dueño del inmueble por la posesión que ha ejercido sobre él en concepto de dueño, de ahí que formula una contra demanda reclamando la usucapión.

A continuación se señalan los hechos importantes de dicho caso para luego de ello formular una serie de preguntas, mismas que habrás de contestar tomando como base los conocimientos adquiridos durante el curso en relación a los hechos propios del caso; de igual forma servirá de base para dar respuesta correcta a tales interrogantes el contenido en la ejecutoria emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual también se inserta en páginas más adelante..

## Hechos del Caso

En el caso concreto, **Juan Hernández Pérez** compareció el 3 de junio del año 2022 ante la Oficialía Común de Partes del Poder Judicial a

demandar la acción reivindicatoria en contra de **María López Jiménez**, respecto al inmueble ubicado en la calle Hidalgo número 345 de la Zona Centro de esta ciudad.

Fundó su acción en que es propietario del citado inmueble por virtud del contrato de compra venta celebrado el 20 de enero de 2010 con Pedro González Cepeda, mismo que se consignó en la escritura pública 83, pasada ante el notario público 2 de este distrito notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 100, libro 2, sección I de fecha 22 de febrero de 2014.

Posteriormente, al contestar la demanda entablada en su contra, **María López Jiménez** señaló que era improcedente la acción reivindicatoria y contrademandó al actor **Juan Hernández Pérez** en vía reconvencional la acción de usucapión respecto al citado bien inmueble.

Sustentó su acción en que tiene la posesión de dicho bien en forma pacífica, continua y pública desde el 3 de febrero del año 2012, por virtud del contrato de compra venta celebrado con Ana Flores Pimentel, el cual fue ratificado ante el notario público 3 de este distrito notarial en la misma fecha de su suscripción.

Al contestar la demanda reconvencional, **Juan Hernández Pérez** estimó que era improcedente la acción de usucapión intentada, como sustento de la usucapión.

En la etapa de pruebas, al actor principal se le admitió la documental consistente en escritura pública 83, pasada ante el notario público 2 de este distrito notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 100, libro 2, sección I de fecha 22 de febrero de 2014.

Por otro lado, a la demandada principal **María López Jiménez** se le admitió la documental consistente en contrato privado de compra venta celebrado con Ana Flores Pimentel, el cual fue ratificado ante el notario público 3 de este distrito notarial en la misma fecha de su suscripción.

## Preguntas

- ¿Cuál es la finalidad del juicio reivindicatorio?
- ¿Cuál es la finalidad del juicio de usucapión?
- ¿Qué requisitos debe cubrir una persona para tener por acreditada la acción reivindicatoria?
- ¿Qué requisitos debe cubrir una persona para tener por acreditada la acción de usucapión?
- En el caso práctico ¿cuál acción sería la procedente: reivindicatoria, usucapión o ninguna de las anteriores y por qué?

## Criterios a analizar

- Jurisprudencia mínima diligencia/ ejecutoria (esta sirve de control de lectura).
- La fecha cierta en documentos públicos y privados, artículo 2102 del Código Civil del Estado.
- La usucapión Código Civil artículos 1765 a 1792.
- La acción reivindicatoria. Artículos 1793 a 1798 del Código Civil.
- Valor probatorio de documentos, artículos 513 y 514 del Código Procesal Civil del Estado.

- Prueba documental pública y privada, artículos 455 a 457 y 460 del Código Procesal Civil.

## LECTURA SOBRE LA EJECUTORIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

Jurisprudencia que analiza la mínima diligencia en juicios de Usucapión.

<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2008083>

Décima Época

Registro digital: 2008083

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)

Página: 200

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente,

pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

*Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.*

*Tesis y/o criterios contendientes:*

Registro digital: 25449

Asunto: CONTRADICCIÓN DE TESIS 204/2014.

Décima Época

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 14, Enero de 2015, Tomo I, página 688.

Instancia: Primera Sala

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

CONTRADICCIÓN DE TESIS 204/2014. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO Y EL SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. 5 DE NOVIEMBRE DE 2014. LA VOTACIÓN SE DIVIDIÓ EN DOS PARTES: MAYORÍA DE CUATRO VOTOS POR LA COMPETENCIA. DISIDENTE: JOSÉ RAMÓN COSSÍO DÍAZ. UNANIMIDAD DE CINCO VOTOS DE LOS MINISTROS ARTURO ZALDÍVAR LELO DE LARREA, JOSÉ RAMÓN COSSÍO DÍAZ, JORGE

MARIO PARDO REBOLLEDO, OLGA SÁNCHEZ CORDERO DE GARCÍA VILLEGAS Y ALFREDO GUTIÉRREZ ORTIZ MENA, EN CUANTO AL FONDO. PONENTE: JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO. SECRETARIA: ROSA MARÍA ROJAS VÉRTIZ CONTRERAS.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es legalmente competente para conocer de la presente denuncia de contradicción de tesis, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 226, fracción II, de la Ley de Amparo vigente, en relación con los puntos primero, segundo y tercero del Acuerdo General Número 5/2013, emitido por el Pleno de este Alto Tribunal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de mayo de dos mil trece, en virtud de que se trata de una posible contradicción de tesis entre Tribunales Colegiados de distinto circuito y el tema de fondo corresponde a la materia civil, en la que se encuentra especializada esta Sala.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis que se identifica con el rubro: "CONTRADICCIÓN DE TESIS ENTRE TRIBUNALES COLEGIADOS DE DIFERENTE CIRCUITO. CORRESPONDE CONOCER DE ELLAS A LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 107, FRACCIÓN XIII, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, REFORMADO MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 6 DE JUNIO DE 2011)."(3).



SEGUNDO. Legitimación del denunciante. La denuncia de contradicción de tesis proviene de parte legítima, pues el Magistrado presidente del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, cuenta con facultad legal para formularla, atento a lo previsto en los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Federal y 227, fracción III, de la Ley de Amparo vigente, dado que uno de los criterios en posible contradicción proviene del órgano jurisdiccional al que se encuentra adscrito y se actualiza el supuesto a que aluden los referidos preceptos.

TERCERO. Criterio de los Tribunales Colegiados. A fin de establecer las posturas contendientes en el presente asunto, es oportuno precisar las consideraciones y argumentaciones contenidas en las ejecutorias pronunciadas por los Tribunales Colegiados de Circuito que motivaron la denuncia de contradicción de tesis, así como los antecedentes que les dieron origen.

I. Criterio del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 253/2014.

El presente asunto derivó de un juicio ordinario civil, en el cual se demandó el ejercicio de la acción de prescripción positiva de un inmueble, con base en un contrato privado de compraventa celebrado en mil novecientos noventa y seis, certificado ante notario público en el año de dos mil siete.

De dicho asunto conoció el Juez Quinto de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, en el expediente 166/2007, quien dictó resolución en el sentido de que la acción intentada era improcedente, debido a que el contrato privado de compraventa carecía de fecha cierta.

En contra de la determinación anterior, el actor presentó recurso de apelación, del cual conoció la Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia de la misma entidad federativa, en el toca 36/2012, quien dictó sentencia el treinta y uno de enero de dos mil doce, que confirmó la de primer grado.

En contra de la determinación anterior, el actor originario presentó demanda de amparo, de la que, por razón de turno, conoció el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y, en sesión del quince de mayo de dos mil catorce, el referido Tribunal Colegiado dictó sentencia, en la cual determinó negar el amparo, con base en las siguientes consideraciones:

"CUARTO. Los conceptos de violación son infundados en parte e inoperantes por lo demás.

"El primer calificativo se atribuye a los motivos de inconformidad en los que se aduce que en el caso no cobra aplicación la jurisprudencia, de rubro: 'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA

CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).’, porque, a decir del quejoso, dicho criterio interpretó los preceptos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que regulan la figura de usucapión, los cuales son diferentes a los del Código Civil del Estado de Jalisco, que también reglamentan tal institución, pero que este último ordenamiento no estatuye que la posesión apta para usucapir, además de ser en concepto de propietario, tenga que apoyarse en un justo título de fecha cierta.

"Ciertamente, el artículo 1148 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que prevé: ‘La posesión necesaria para prescribir debe ser: I. En concepto de propietario y con justo título; II. Pacífica; III. Continua; IV. Pública.’, no es exactamente igual al 889 del Código Civil para el Estado de Jalisco, que especifica: ‘La posesión necesaria para usucapir debe ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua; y IV Pública.’, pues, en efecto, mientras aquel establece como uno de los requisitos para la usucapión que la posesión se apoye en un justo título, la apuntada normatividad jalisciense no lo dispone de manera expresa, sin embargo, el artículo 880 sí se refiere al justo título, ya que dice: (se transcribe).

"Sin embargo, esa circunstancia no es motivo para sustentar la inaplicabilidad de la jurisprudencia de mérito, toda vez que esta también se refiere a la causa generadora de la posesión, por lo que el hecho de que en Jalisco no se exija que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un ‘justo título’, no significa que la persona que la haga valer quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, caso en el que también tiene el deber de demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio

perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción, puesto que así lo establece la mencionada jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que actualmente aparece publicada con el número 96, en el Tomo V, Civil, Primera Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917, septiembre de 2011, página 103, bajo el rubro y texto siguientes:

"'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).' (Se transcribe)

"Cabe agregar que en el Estado de Nuevo León, al igual que en el de Jalisco, no existe disposición que establezca que el justo título o la causa generadora de la posesión deban ser de fecha cierta, sino que ese aspecto ha sido implementado por la jurisprudencia con el único fin de dar certeza y seguridad jurídica a los actos traslativos de dominio, así como de evitar que las partes que en ellos intervienen actúen de manera fraudulenta o dolosa, de suerte que al ser la fecha cierta de los documentos privados un principio general que se ha venido utilizando en el sistema jurídico mexicano, resulta inconcuso que la jurisprudencia de mérito debe ser aplicada en el Estado de Jalisco.

" ...

"En mérito a lo expuesto, se desestiman por inoperantes los múltiples motivos de inconformidad, encaminados a evidenciar que es ilegal la sentencia reclamada, porque la legislación civil jalisciense no establece que deban de ser de fecha cierta los contratos privados en que se apoye la acción de usucapión de que se trate. Ello, porque es evidente que la eficacia de tales alegaciones se sustenta en un aspecto que fue previamente desestimado, como lo es el relativo a la inaplicabilidad de la jurisprudencia de rubro: 'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).', la cual, según se vio, sí cobra vigencia en el caso que se analiza y, por ende, la Sala responsable estuvo en lo correcto en determinar que para la procedencia de la acción de que se trata era menester que el contrato basal fuera de fecha cierta, lo que de suyo torna inoperantes los citados motivos de inconformidad."

II. Criterio del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver los amparos directos 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010

A continuación se transcribirán las consideraciones del DC. 860/2010, debido a que en ese asunto se aborda con mayor amplitud el tema de la contradicción de tesis que nos ocupa:

Dicho amparo deriva de un juicio ordinario civil en que la parte actora demandó la usucapión respecto de un inmueble que manifestó

poseía desde 26 años antes, a raíz de un contrato privado de compraventa celebrado con el propietario, que exhibió en el juicio, acompañado de diversos recibos de pago de agua y predial del inmueble objeto de la litis realizados a lo largo de esos 26 años, que exhibió para acreditar su posesión respecto del inmueble, así como diversas testimoniales. Después de girar oficios para ubicar el domicilio de la parte demandada, se le emplazó por edictos y, dado que no contestó la demanda, se le tuvo por contestada en sentido negativo.

El Juez de primer grado resolvió que la parte actora no probó su acción, absolviendo a la parte demandada de las prestaciones reclamadas. Inconforme, la parte actora interpuso un recurso de apelación, que fue del conocimiento de la Segunda Sala Colegiada Civil de Tlalnepantla, del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, quien confirmó la sentencia de primera instancia.

En contra de dicha resolución, la parte actora promovió un juicio de amparo directo que fue registrado con el número 860/2010, del conocimiento del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, quien resolvió amparar a la quejosa, con base en las consideraciones siguientes:

"... la jurisprudencia mencionada [‘PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).’], fue emitida expresamente para la legislación

sustantiva civil del Estado de Nuevo León y, por tanto, no puede resultar aplicable al abrogado Código Civil para el Estado de México - que fue la legislación conforme a la que se resolvió el caso concreto -, ya que esta última, contrario a lo ordenado por la primera de tales legislaciones, no exige la existencia de un justo título, sino que solamente establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario.

"... Ahora bien, de la sentencia reclamada se advierte que la Sala responsable para resolver como lo hizo, o sea, para confirmar la sentencia apelada, se sustentó únicamente en la circunstancia de que el contrato de compraventa base de la acción carecía de fecha cierta, porque con las pruebas aportadas por la actora no se justificó que dicho contrato básico haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, presentado ante un funcionario público, o que haya acontecido la muerte de alguno de los firmantes, y así, al carecer de fecha cierta, ese documento no resultó eficaz para demostrar la causa generadora de la posesión.

"Tal forma de resolver, por parte del tribunal de segunda instancia, resulta violatoria de las garantías de legalidad y debido proceso; ello, porque el hecho de que el contrato base de la acción de usucapión no sea de fecha cierta, con motivo de que no se haya celebrado o presentado ante fedatario público en razón de su oficio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o demostrado que falleció alguno de los firmantes, en modo alguno implica que, por ese solo motivo, no pueda justificarse la causa generadora de la posesión invocada como sustento de la acción de usucapión.

"Ciertamente, un documento privado que carezca de fecha cierta no tiene por sí la validez o credibilidad plena necesaria, pero no menos verídico resulta que, en relación con su contenido tal circunstancia, no solo puede advertirse porque se presentara ante un fedatario público o ante una autoridad a razón de su oficio, o bien, por la muerte de alguno de sus firmantes, sino que también puede evidenciarse de su enlace con diversos medios de convicción, que lleven en el ánimo del juzgador a tener por evidenciado el citado contenido del documento, particularmente, la fecha de su elaboración y lo ahí consignado.

"Lo anterior es así, porque el artículo 932 del abrogado, pero aplicable Código Civil para el Estado de México, anterior al vigente, establece que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por el propio código para adquirirlos por usucapión, puede promover el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

"Así, el diverso numeral 910 del citado código sustantivo dispone que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en el propio código.

"Al respecto, el artículo 911 del repetido Código Civil ordena que la posesión necesaria para usucapir, debe ser:

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;



"III. Continua; y,

"IV. Pública.

"El concepto de propietario lo define el precepto 805 del invocado código sustantivo, en cuanto prevé que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes y los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, Estatal y Municipal o las parciales y especiales que se deriven de los mismos.

"Asimismo, el artículo 798 de dicho código dice que la posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

"Igualmente, el numeral 798 del repetido código menciona que la posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 926.

"Del mismo modo, el dispositivo 800 de la citada legislación civil aduce que la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, y que también lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

"En orden con ello, el artículo 912 del referido código establece que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

"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; y,

"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 esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

"En tal contexto, el accionante debió demostrar que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito en el Registro Público a favor de persona alguna diversa a él, y que lo ha poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley.

"En ese sentido, el que promueve la usucapión, con fundamento en que ha poseído por cinco años el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente, debe demostrar tales extremos en juicio.

"Por tanto, al respecto, debe destacarse que el artículo 801 del abrogado, pero aplicable Código Civil para el Estado de México, anterior al vigente, dispone que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión.

"En relación con tal dispositivo, el numeral 917 del aludido código sustantivo establece que pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir la propiedad por cualquier otro título.

"Atento a ello, debe denotarse que el numeral 773 del referido Código Civil dispone que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

"El precepto 781 del multicitado código prevé que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión, en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entendiéndose por título la causa generadora de la posesión.

"... Lo anterior implica que uno de los requisitos para que se haga operante la usucapión o prescripción adquisitiva, es que el bien a

usucapir se posea con la calidad de propietario de la cosa, lo que implica que el actor, al ejercer la acción de usucapión, se encuentra obligado a revelar o invocar la causa generadora de su posesión y, además, a justificar plenamente esta, o sea, resulta indispensable que revele y pruebe el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa o documento en que conste ese acto o hecho adquisitivo, que así otorgue a la actora la aptitud de ser dueña de la cosa; todo ello, sin duda para que se corrobore que la accionante tiene una posesión originaria del bien objeto de la litis, o sea, para verificar si se colma lo dispuesto en el artículo 801 del Código Civil para el Estado de México, que establece, como ya se vio, que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión, y así advertir que el origen de la posesión del actor no es derivado o precario, en cuyo caso la acción sería improcedente.

"Por ello, si como en la especie sucedió, la actora invocó como origen de su posesión el traslado de dominio concertado en el contrato privado de compraventa, que dijo había celebrado el catorce de junio de mil novecientos ochenta, con el demandado \*\*\*\*\*, entonces, debió justificar plenamente el contenido de dicho acto jurídico, a efecto de evidenciar la causa generadora de la posesión que dijo ejerciera en su carácter de propietaria; lo anterior en orden con la justificación del elemento de la acción de usucapión, consistente en que su posesión sea en concepto de propietario.

"En el entendido de que, tratándose de la acción de usucapión, el acto jurídico o hecho invocado como causa generadora de la posesión, en este caso, el contrato privado de compraventa que la actora dijo había celebrado respecto del inmueble objeto de la litis, en sí, es la

fuelle que genera la posesión en concepto de propietario del inmueble a usucapir en favor de la accionante, con las condiciones de ley; es decir, que tratándose de la usucapión, es la posesión con sus cualidades la que en un momento dado genera legalmente la propiedad de la cosa en favor del usucapista, ello en orden con el acto o hecho jurídico que constituya la causa generadora de la posesión originaria, la cual debe revelarse y probarse para justificar esa causa que se indique como generadora de la posesión y, en su caso, para evidenciar que dicha posesión tiene la calidad de originaria, apta para prescribir.

"En tal orden de ideas, se estima que la simple circunstancia de que el contrato base de la acción exhibido en el caso, no haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, presentado ante algún funcionario público en razón de su oficio o que haya acontecido la muerte de alguno de sus firmantes, y que, por tales motivos precisos, no se generase certeza en cuanto a la fecha de su celebración, no implica, por sí, que el contrato base de la acción exhibido por la accionante resultara ineficaz para acreditar la causa generadora de la posesión, porque con independencia de que el contrato de compraventa básico carezca de las circunstancias antes anotadas, sí es susceptible de ser corroborado el contenido en cuanto a su autenticidad, incluso respecto a la fecha de su celebración, en su caso, con diversos elementos de prueba que lo perfeccionen en ese sentido, sin que sea idóneo exigir que para que se justifique la causa generadora de la posesión debiera ser de fecha cierta por haber sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y presentado ante un fedatario público en razón de su oficio, o por haberse justificado la muerte de alguno de sus suscriptores, pues la figura jurídica de la certeza de la fecha del contrato básico, no puede ser considerado como un factor o elemento probatorio en orden con la causa

generadora de la posesión, por un acto traslativo de dominio, dado que, como ya se vio, y se reitera, resulta factible que en ese caso se acredite la causa generadora de la posesión a través de un contrato privado de compraventa, que en principio pudiera no ser de fecha cierta, pero podría corroborarse o no su contenido en orden con su autenticidad, e incluso, en lo relativo a la fecha de celebración, con diversos medios de convicción, dado que bien puede presentarse un contrato privado carente de fecha cierta, porque no haya sido inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, presentado ante algún funcionario que tenga fe pública, o fallecido alguno de sus firmantes, y sin embargo, puede corroborarse en cuanto a su autenticidad, e incluso fecha de celebración, a través de algún o algunos de los distintos medios probatorios que permite la ley.

"Por ello, se estima violatorio de las garantías individuales de legalidad y debido proceso de la quejosa que, en el caso concreto, la Sala responsable haya desestimado la acción de usucapión únicamente bajo el impropio e injusto argumento contrario a la legislación civil mexiquense, de que la accionante, en orden con la causa generadora de la posesión que invocó, exhibió un contrato privado de fecha incierta, porque según consideró, la actora no evidenciara con las pruebas que aportó que el acuerdo de voluntades haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, presentado ante algún fedatario público en razón de sus funciones, o se hubiese justificado el fallecimiento de alguno de sus suscriptores, sin que al efecto haya ponderado y analizado jurídicamente si el contrato de compraventa base de la acción quedó o no acreditado en relación con su contenido y su autenticidad, e incluso, en relación con la fecha de su celebración, con los demás medios probatorios que obran en el sumario de origen.

"Con base en todo lo anterior, es de estimarse incorrecto e ilegal considerar, como lo hiciera la Sala responsable, que en orden con la acción de usucapión y para acreditar la causa generadora de la posesión vinculada con un acto traslativo de dominio, resultara indispensable que se presentase un documento de fecha cierta, y que, en caso contrario, la acción resultare, por ese motivo, injustificada, pues ello implicaría limitar en ese supuesto el éxito del ejercicio de la acción de usucapión a la exhibición de un acto jurídico que contenga una 'fecha cierta', lo que lógica y jurídicamente no resulta sostenible, conforme al Código Civil para esta entidad.

"Así, es factible que el contrato privado traslativo de dominio exhibido como causa generadora de la posesión, aunque carezca de esa fecha cierta, por no ser de las cualidades apuntadas, puede ser corroborado y perfeccionado con diversos medios en cuanto a su autenticidad, e incluso respecto a la fecha de celebración, con otros medios probatorios, lo cual implica que la fecha cierta respecto de un documento que contiene un acto traslativo de dominio, invocado como causa generadora de la posesión de la acción de usucapión, no constituye un factor definitorio ni idóneo de prueba, pues se insiste en que la fecha de celebración del citado acto bien puede ser corroborada con un diverso elemento probatorio, con independencia de que el contrato tenga o no fecha cierta.

"Lo anterior es así, porque lo relevante para la procedencia de la acción de usucapión no es el dato del acreditamiento en sí de la certeza de la fecha del documento en que aquella se funda, sino en la justificación idónea y legal de la autenticidad y veracidad del propio documento, ya que de esa manera es posible constatar si el acto ahí contenido, que sirve como causa generadora de la posesión,

realmente se celebró y, de ser así, también corroborar las circunstancias de modo, tiempo y lugar, que en el propio documento se contienen.

"... procede conceder el amparo instado para el efecto de que la Sala responsable deje insubsistente la sentencia reclamada, y acto seguido emita una nueva resolución, en la cual se abstenga de aplicar el criterio jurisprudencial que invocó, omita considerar que fuese injustificada la acción de usucapión con base en el único motivo de que el contrato exhibido por la actora no sea de fecha cierta, y así, al tomar en consideración los lineamientos jurídicos aquí anotados y lo ya ponderado, resuelva así conforme a derecho corresponda, con plenitud de jurisdicción, el recurso de apelación sometido ante su potestad, ello con base en la litis inicial del juicio de origen, según el alcance de los agravios expresados por la apelante aquí quejosa al efecto y, ante todo, previo exhaustivo y legal análisis de la totalidad de las pruebas legalmente aportadas al juicio natural ..."

Cabe precisar que, al resolver el ADC. 74/2010, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito manifestó un argumento que no está contenido en las otras ejecutorias, como sigue:

"... los sustanciados argumentos resultan esencialmente fundados y bastantes para otorgar el amparo, teniéndose en cuenta al efecto, que la sentencia de segunda instancia aquí reclamada sustentó sus consideraciones medularmente en la aplicación de la jurisprudencia



por contradicción de tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que con el registro IUS 169830 y el número 1a./J. 9/2008, puede consultarse en la página 315 del Volumen XXVII, abril de 2008, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, cuyo texto es el siguiente: 'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).' (se transcribe).

"Conforme a lo establecido en la jurisprudencia antes transcrita, para que exista fecha cierta en un documento privado traslativo de dominio, se requiere que se actualicen tres hipótesis, a saber:

"a) Que se inscriba ante un Registro Público;

"b) Que se presente ante un fedatario público; o bien,

"c) Que muera alguno de sus firmantes.

"En tales condiciones, como lo hace valer el quejoso, los elementos determinados por nuestro Más Alto Tribunal, en cuanto a la acción de usucapión, no resultan del todo prácticos, porque las hipótesis mencionadas no se actualizan en la totalidad de los casos, de modo tal, que la tesis referida no puede ser aplicada en forma genérica o indiscriminada, sino que debe atenderse a la realidad jurídica que impera en cada caso, en particular, como en este, en que, como lo destaca el promovente, en los referidos preceptos de la legislación civil aplicable, no se establece como requisito para la procedencia de

la usucapión el que el justo título o documento constitutivo de la causa generadora de la posesión, fuese de fecha cierta, como lo estimó la autoridad responsable.

"Por consecuencia, le asiste razón al impetrante en cuanto a que la aplicación irrestricta del citado criterio jurisprudencial podría en sí resultar transgresora de lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucionales, por cuanto limita la valoración, por parte del juzgador, de las pruebas ofrecidas por las partes en aras de acreditar la procedencia de la usucapión mediante la posesión, con los requisitos exigidos por la ley, limitando con ello el derecho de acceso a la justicia mediante el análisis de los demás medios de prueba idóneos para la acreditación del hecho generador de la posesión de bienes inmuebles."

Finalmente, al resolver el ADC. 622/2010, hizo la precisión siguiente:

"... para la procedencia de la acción de prescripción positiva no es un requisito esencial el relativo a que se deba acreditar la legítima propiedad del causante de quien intenta dicha acción, pues lo único que se requiere es que el actor revele la causa origen de su posesión y la acredite, debiendo tratarse de un acto jurídico que el accionante crea suficiente y bastante para transmitirle el dominio sobre el bien de que se trata ..."

"Ello resulta en la satisfacción de la obligación legal a cargo del accionante, pues, como ya se dijo, este no estaba en el deber procesal de acreditar que su causante fuese el legítimo propietario del inmueble, sino solamente que accedió a la posesión del mismo a través de un acto jurídico traslativo de dominio, el que consideró

bastante para otorgarle esa calidad de propietario, que requiere el ejercicio de la acción de prescripción positiva ..."

Las consideraciones anteriores dieron origen a la jurisprudencia II.2o.C. J/31, de rubro y texto siguientes:

"ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA). Al tener en consideración que la figura de la 'fecha cierta' legalmente sirve para definir el momento a partir del cual se puede tener por acreditada la existencia de un documento para que desde entonces este surta efectos contra terceros, mas no para determinar su autenticidad, y tomando en cuenta, además, que para la procedencia de la usucapión en orden con la causa generadora de la posesión, lo que importa es que se justifique la autenticidad del título; luego, atento a ello la figura de la 'fecha cierta' no es la idónea para determinar el justo título o causa generadora de la posesión y la procedencia de la prescripción adquisitiva, en los términos de los numerales 781 y 911 del abrogado Código Civil para el Estado de México, ya que lo relevante al efecto no es el acto del acreditamiento en sí de la certeza de la fecha del documento en que aquella se funda, sino la justificación de la autenticidad y veracidad del propio documento, lo cual es posible demostrar con otros medios de convicción, a diferencia de lo que se prueba con la figura de la fecha cierta, cuyos alcances son útiles solo para justificar que a partir de determinado momento se puede tener por demostrada la existencia del documento en los términos de su contenido, pero sin tener la certeza de que este sea auténtico o no, de manera que dicha figura no es la idónea para en la usucapión acreditar el justo título o causa

generadora de la posesión. Por ende, si lo que en la acción en cita debe ser acreditado es que el título sea auténtico, no es la figura de la 'fecha cierta' la idónea para justificar el elemento mencionado, el cual puede ser probado por cualquiera de los otros medios que establezca la ley, pues, incluso, puede suceder que un documento tenga fecha cierta pero sea falso o que, por el contrario, carezca de dicho requisito pero que sí sea auténtico."

CUARTO. Existencia de la contradicción. Sentada la exposición de las ejecutorias materia de análisis, debe determinarse, a continuación, si existe la contradicción de tesis denunciada:

Para determinar lo anterior, debe analizarse si los Tribunales Colegiados contendientes, al resolver los asuntos que son materia de la denuncia, sostuvieron tesis contradictorias, entendiéndose por tesis, el criterio adoptado por el juzgador a través de argumentaciones lógico-jurídicas para justificar su decisión en una controversia, pues lo que determina la existencia de una contradicción, es que dos o más órganos jurisdiccionales terminales del mismo rango, adopten criterios jurídicos discrepantes sobre un mismo punto de derecho, o sobre un problema jurídico central, independientemente de que las cuestiones fácticas que rodean los casos que generan esos criterios no sean iguales, ya que las particularidades de cada caso no siempre resultan relevantes, y pueden ser solo adyacentes.

Así lo determinó el Pleno de este Alto Tribunal, en la tesis jurisprudencial 72/2010, de rubro: "CONTRADICCIÓN DE TESIS.

EXISTE CUANDO LAS SALAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN O LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO ADOPTAN EN SUS SENTENCIAS CRITERIOS JURÍDICOS DISCREPANTES SOBRE UN MISMO PUNTO DE DERECHO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE LAS CUESTIONES FÁCTICAS QUE LO RODEAN NO SEAN EXACTAMENTE IGUALES."(4)

Lo anterior con la finalidad de proporcionar certidumbre en las decisiones judiciales y dar mayor eficacia a su función unificadora de la interpretación del orden jurídico nacional.

Ahora bien, para determinar si existe la contradicción de tesis, es necesario dilucidar si los Tribunales Colegiados se pronunciaron sobre un mismo punto de derecho, para lo cual, a continuación se sintetizan sus argumentaciones:

En primer lugar, cabe precisar que ambos Tribunales Colegiados conocieron de asuntos en los que la parte actora demandó la prescripción adquisitiva respecto de un inmueble, y para acreditar la causa generadora de su posesión acompañó a su demanda un contrato privado de compraventa. Los juzgadores de primera y segunda instancias determinaron que la acción era improcedente debido a que los contratos exhibidos carecían de fecha cierta, por no estar inscritos en el Registro Público, no haber sido presentados ante un funcionario público o porque no se acreditó que alguno de los firmantes ya hubiese fallecido. La sentencia definitiva dictada en segunda instancia fue recurrida por la parte actora mediante un amparo directo; sin embargo, mientras el Quinto Tribunal Colegiado

en Materia Civil del Tercer Circuito negó el amparo; el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito lo concedió.

El Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito sostuvo que, el hecho de que el artículo 889 del Código Civil para el Estado de Jalisco, no diga expresamente que la posesión necesaria para usucapir debe ser "en concepto de propietario y con justo título", como sí lo dice el artículo 1148 del Código Civil del Estado de Nuevo León, no es motivo para sustentar la inaplicabilidad de la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", emitida por esta Primera Sala, debido a que el artículo 880 del mismo código, sí se refiere al "justo título" y, por otra parte, la jurisprudencia también se refiere a la "causa generadora de la posesión"; además, porque dicha circunstancia no significa que la persona que haga valer dicha acción quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su posesión, teniendo, por tanto, que demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión es de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la cual ha de computarse el término de la prescripción.

Además, señaló que ni en el Estado de Nuevo León ni en el de Jalisco existe alguna disposición que establezca que el justo título o causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta, sino que ese aspecto ha sido implementado por la jurisprudencia, con el único fin de dar certeza y seguridad jurídica a los actos traslativos de dominio, para evitar que las partes que en ellos intervengan actúen de manera

fraudulenta o dolosa, por lo que al ser un principio general que se ha utilizado en el sistema jurídico mexicano, es inconcuso que hay que aplicar la jurisprudencia de mérito.

Por otra parte, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito consideró lo siguiente:

- Que la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", fue emitida expresamente para la legislación sustantiva civil del Estado de Nuevo León y, por tanto, no puede resultar aplicable al Estado de México, ya que esta legislación no exige la existencia de un justo título, sino que solamente establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario.
- El sostener que basta que el documento privado exhibido en el juicio para acreditar la causa generadora de la posesión no sea de "fecha cierta", por no estar inscrito, no haber sido presentado ante un funcionario público o no haber demostrado que falleció alguno de los firmantes, es violatorio de las garantías de legalidad y debido proceso, pues ello, en modo alguno, implica que, por ese solo motivo, no pueda justificarse la causa generadora de la posesión invocada como sustento de la acción de usucapión.

- Si bien es cierto que un documento privado que carezca de fecha cierta no tiene por sí la validez o credibilidad plena necesaria, también lo es que la validez de su contenido no solo puede advertirse por haberse presentado ante un funcionario público, haberse inscrito o haber probado la muerte de alguno de sus firmantes, sino que también puede evidenciarse de su enlace con diversos medios de convicción, que lleven en el ánimo del juzgador a tener por evidenciado el citado contenido del documento, particularmente, la fecha de su elaboración y lo ahí consignado.

- Uno de los requisitos para que se haga operante la usucapión o prescripción adquisitiva, es que el bien a usucapir se posea con la calidad de propietario de la cosa, esto es, que la posesión sea originaria, lo que implica que el actor, al ejercer la acción de usucapión, se encuentra obligado a revelar o invocar la causa generadora de su posesión y, además, a justificar plenamente esta, o sea, resulta indispensable que revele y pruebe ese hecho o acto jurídico, para advertir que el origen de la posesión del actor no es derivado, en cuyo caso la acción sería improcedente.

- Es incorrecto e ilegal considerar que para acreditar la causa generadora de la posesión, resulte indispensable que se presente un documento de "fecha cierta", porque esté presente alguno de los tres requisitos señalados por la responsable, y que, en caso contrario, la acción resulte improcedente, pues ello no resulta sostenible conforme al Código Civil para el Estado de México.



- Lo cual implica que la "fecha cierta" respecto de un documento que contiene un acto traslativo de dominio, invocado como causa generadora de la posesión de la acción de usucapión, no constituye un factor definitorio ni idóneo de prueba, porque lo relevante para la procedencia de la acción de usucapión no es el acreditamiento de la certeza de la fecha del documento en que aquella se funda, sino la justificación idónea y legal de la autenticidad y veracidad del propio documento, que sirve como causa generadora de la posesión, para constatar que realmente se celebró y, de ser así, también corroborar las circunstancias de modo, tiempo y lugar, que en el propio documento se contienen.

- La aplicación irrestricta del citado criterio jurisprudencial podría en sí resultar transgresora de lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucionales, por cuanto limita la valoración por parte del juzgador de las pruebas ofrecidas por las partes en aras de acreditar la procedencia de la usucapión mediante la posesión, con los requisitos exigidos por la ley, limitando con ello el derecho de acceso a la justicia mediante el análisis de los demás medios de prueba idóneos para la acreditación del hecho generador de la posesión de bienes inmuebles.

- Para la procedencia de la acción de prescripción positiva no es un requisito esencial el relativo a que se deba acreditar la legítima propiedad del causante de quien intenta dicha acción, pues lo único que se requiere es que el actor revele la causa origen de su posesión y la acredite, debiendo tratarse de un acto jurídico que el accionante crea suficiente y bastante para transmitirle el dominio sobre el bien de que se trata. Esto es, basta acreditar que el inmueble a usucapir se encuentra inscrito en el Registro Público a favor de persona alguna

diversa a él, y que lo ha poseído por el tiempo y las condiciones exigidas por la ley.

De lo anterior se desprende que, sí existe la contradicción de tesis, debido a que, mientras el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito sostuvo que la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que establece que para la procedencia de la acción de prescripción positiva es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión, sea de fecha cierta, sí es aplicable en el Estado de Jalisco aunque el código local no imponga dicho requisito, porque el mismo fue implementado por la jurisprudencia para dar certeza y seguridad jurídica y evitar actos fraudulentos; el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito sostuvo que la jurisprudencia 1a./J. 9/2008 no es aplicable conforme a la legislación del Estado de México, porque el código local no lo establece así, y además, porque acreditar la fecha cierta del documento no es idóneo para probar que el documento que se exhibe como base de la acción no es auténtico, ya que el juzgador puede tener a su alcance otros medios de prueba que son idóneos para determinar la autenticidad o no del documento y de su fecha de celebración, y no considerarlo así, limita la facultad del juzgador en la valoración de las pruebas.

No es óbice a lo anterior que ambos tribunales hayan sostenido que quien hace valer la acción de usucapión debe no solo revelar, sino también probar la causa generadora de su posesión; porque el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito estimó que la

causa generadora de la posesión solo puede probarse si el documento privado es de fecha cierta, esto es, si fue inscrito en el Registro Público, presentado ante un funcionario público, o si se acredita que alguno de los firmantes falleció; mientras que el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, estimó que el acreditamiento de dichas cuestiones no era idóneo para probar la causa generadora de la posesión, ya que un documento podía cumplir con alguna de dichas cuestiones y, no obstante ello, ser falso y, por tanto, lo relevante no era tener certeza sobre la fecha en que fue celebrado, sino probar la autenticidad en cuanto a su contenido y fecha de elaboración.

Lo que pone en evidencia que la contradicción de tesis no solo versa sobre la aplicabilidad o no de la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, sino que también tiene por objeto determinar si la causa generadora de la posesión solo puede probarse mediante la exhibición de un documento privado que sea de fecha cierta, esto es, que se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se haya presentado ante algún funcionario público por razón de su oficio o se haya acreditado que alguno de los firmantes murió, o si se puede acreditar mediante otros medios de prueba.

En consecuencia, corresponde a esta Primera Sala determinar, si la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, que establece que para la procedencia de la acción de prescripción positiva es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, es aplicable o no, en aquellos Estados en que la legislación local no exige dicho requisito y, por tanto, determinar si la causa generadora de la posesión solo puede

probarse mediante la exhibición de un documento privado que sea de fecha cierta, o también con otros medios de prueba.

QUINTO. Estudio de fondo. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que debe prevalecer, con el carácter de jurisprudencia, el criterio que se sustenta en el presente fallo, de conformidad con los razonamientos siguientes:

Para resolver sobre la aplicabilidad o no de la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, debe partirse de conocer su contenido, por lo cual se reproduce a continuación:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es

necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un Registro Público de la Propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término."

Dicha jurisprudencia derivó de la contradicción de tesis 27/2007, que partió de las premisas que se sintetizan a continuación:

- Su objeto fue determinar, si conforme a la legislación del Estado de Nuevo León, el contrato privado de compraventa que se exhibe en un juicio de prescripción positiva para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión debe ser de fecha cierta.

- Siendo uno de los requisitos para la prescripción que el bien inmueble se posea en concepto de propietario y con justo título, dicho concepto entraña actos positivos realizados por quien pretende usucapir un bien inmueble y, por esa razón, constituyen hechos sobre los cuales se funda su pretensión. En tal virtud, resulta claro que no basta con revelar únicamente el origen de la posesión para tener por satisfecho el requisito de poseer en concepto de propietario o de dueño, sino que es menester que se demuestre la causa que originó esa clase de posesión.

- La certeza de la fecha de un documento privado no tiene regulación en ninguna ley, sino que deriva exclusivamente de la jurisprudencia, razón por la cual hay que atender al contenido expreso de los criterios que sobre el particular ha sustentado este Alto Tribunal.

- Este Alto Tribunal ha sustentado en reiteradas ocasiones que la fecha cierta de un documento privado es aquella que se tiene cuando se dan las hipótesis jurídicas siguientes: I. A partir del día en que el documento se incorpore o se inscriba en un Registro Público de la Propiedad; II. Desde la fecha en que el documento se presente ante un funcionario público por razón de su oficio y, finalmente; III. A partir de la muerte de cualquiera de los firmantes. Por tanto, si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio en relación con terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica, y así evitar actos fraudulentos o dolosos, como serían, que las partes que intervienen en un acto jurídico consignado en el instrumento señalado asentaran en este una fecha falsa, esto es, anterior o posterior a la verdadera.

- Lo anterior es así, pues el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, no puede igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en el mismo y, por tanto, al acaecer cualquiera de las eventualidades señaladas, surge la presunción clara de que al menos existió en esos momentos, con lo cual ese instrumento se envuelve de un principio de prueba que necesariamente orienta esa conclusión.

- Con la finalidad de hacer efectivos los principios de certeza y seguridad jurídica en la materialidad del acto contenido en un documento privado a través de su fecha, la jurisprudencia acude, en los dos primeros eventos señalados con antelación, a un tercero fidedigno fuera de toda duda, como son el Registro Público de la Propiedad, o a un funcionario en razón de su oficio, y en el último, a la muerte de cualquiera de los firmantes, en virtud de que su efecto material fidedigno da certidumbre de que no pudo haber sido signado en fecha posterior.

- Por tanto, si no se dan estos supuestos, al documento privado no se le puede otorgar valor probatorio en relación con terceros, pues tales acontecimientos tienen como finalidad otorgar eficacia probatoria a la fecha que consta en el mismo y con ello certeza jurídica, con el objeto de evitar actos fraudulentos o dolosos.

Como se puede observar, de dicha jurisprudencia se desprende que para que el contrato privado de compraventa que se exhiba en el

juicio para acreditar la causa generadora de la posesión tenga valor probatorio, es indispensable que sea de fecha cierta, lo cual solo puede darse si ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, si ha sido presentado ante algún funcionario público por razón de su oficio, o si se demuestra que ha fallecido alguno de los firmantes.

Lo anterior, pues solo de esa manera puede tener eficacia probatoria frente a terceros, la fecha que consta en el contrato y, con ello, se otorga seguridad y certeza jurídica, para evitar actos fraudulentos o dolosos.

Ahora bien, dicho criterio se hizo a partir de los requisitos que establece el Código Civil para el Estado de Nuevo León, para la procedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión. En la fecha en que esta Primera Sala emitió el criterio de la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, dicho código establecía lo siguiente:

"Artículo 1148. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

(Reformada, P.O. 13 de octubre de 2000)

"I. En concepto de propietario y con justo título;

"II. Pacífica;

"III. Continua;

"IV. Pública."



"Artículo 1149. 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. ..."

"Artículo 1153. 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 1154. La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor."

El cinco de febrero de dos mil catorce se reformaron los artículos 1148 y 1149 arriba transcritos, para quedar redactados de la forma siguiente:

"Artículo 1148. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;

"III. Continua;

"IV. Pública."

"Artículo 1149. Los bienes inmuebles se prescriben:

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

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

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

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, debiendo demostrar la causa generadora de la posesión. ..."

De manera que el legislador de Nuevo León eliminó de los requisitos generales de procedencia de la prescripción positiva, enumerados en el artículo 1148, el "justo título", para, sin embargo, incorporarlo

como requisito en el artículo 1149, fracción I, que se refiere a los requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva cuando el poseedor es de buena fe.

En consecuencia, el legislador no eliminó la posesión en concepto de propietario "y con justo título" de los requisitos para la procedencia de la usucapión o prescripción adquisitiva, sino que hizo una modificación al código civil con la finalidad de precisar que el "justo título", solo es aplicable al poseedor de buena fe.

Para un mejor entendimiento del problema planteado en la presente contradicción de tesis, conviene explicar qué debe entenderse por prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión o prescripción positiva, y por cada uno de sus requisitos.

La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.

Por su parte, el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. Es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con un bien. Los otros derechos reales solo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

Ahora bien, se ha considerado que el abandono de un bien, por parte del propietario, por un periodo prolongado de tiempo, en nada beneficia a la colectividad. Por ello, el derecho ha optado por reconocer en esos casos el carácter de propietario a aquellas personas que sí ejerzan los derechos inherentes al derecho de propiedad sobre los bienes que han sido abandonados por sus dueños, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos, que serán explicados.

Así, se han reconocido dos tipos de fundamentos para la prescripción adquisitiva:(5) uno de carácter subjetivo, que justifica la pérdida de la propiedad respecto de un bien debido al abandono, actitud omisiva o desinterés de su titular, manifestado a través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño, por la no realización de actos para recuperar su posesión; y otro, de carácter objetivo, en protección del interés público, que se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes dejen de ser utilizados.

Ahora bien, para que la usucapión proceda, es indispensable que la posesión tenga ciertas cualidades, o en otras palabras, que cumpla con los siguientes requisitos:

- Que sea "en concepto de dueño o propietario";
- Pública;

- Pacífica; y,
- Continua.

La posesión en concepto de propietario equivale a la "posesión originaria". Se traduce en un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario. Es decir, el poseedor en concepto de dueño se conduce como el propietario de la cosa; y en ello difiere de la "posesión derivada".

Cabe precisar que el derecho de propiedad comprende el ius abutendi o derecho de disposición, el ius fruendi o derecho de apropiarse de los frutos del bien, y el ius utendi o derecho de usar el bien. El derecho de propiedad puede desmembrarse, de tal manera que el ius abutendi, el ius fruendi y el ius utendi queden en diversas personas. Por tanto, el propietario puede optar por conservar la nuda propiedad del bien, y otorgar a un tercero el ius fruendi y el ius utendi, ya sea mediante un usufructo o alguna otra figura jurídica, o solamente el ius utendi mediante un contrato de arrendamiento, comodato, o depósito, entre otros. Cuando ello sucede, quien recibe el uso o disfrute del bien se convierte en un "poseedor derivado".

Esto es, por regla general, quien tiene el derecho de propiedad sobre un bien, ejerce sobre el mismo también el derecho de posesión. Sin embargo, puede optar por concederle temporalmente el derecho de posesión a un tercero, quien no puede ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo

dueño, de manera que la posesión se ejerce, precisamente, en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta o derivada.

En consecuencia, el poseedor derivado no puede reclamar una prescripción adquisitiva del dueño que le concedió temporalmente la posesión derivada del bien, puesto que en ningún momento estuvo facultado para poseer en concepto de propietario; en todo momento tuvo una posesión derivada del mismo dueño, que ejerció con el consentimiento de aquel.

Cuestión distinta se da cuando se trata de un poseedor originario, el cual sí está facultado para poseer en concepto de dueño y, por tanto, puede prescribir el bien a su favor, siempre y cuando acredite que ha poseído por el lapso suficiente en forma continua, pública y pacífica.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien.<sup>(6)</sup> Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y solo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es continua la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción por parte del interesado, o el reconocimiento

del derecho del propietario por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.

Es pacífica la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.(7)

Finalmente, es pública la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no solo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

La doctrina que ha ido construyendo este Alto Tribunal sobre las características que requiere la posesión originaria para prescribir, señala que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos.(8)

Lo anterior ha sido recogido por los Códigos Civiles de las entidades federativas, en los artículos que se reproducen a continuación:

### Código Civil de Nuevo León

"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 794. Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación."

"Artículo 823. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."

"Artículo 824. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII de este libro."



"Artículo 825. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el registro de la propiedad."

"Artículo 826. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

"Artículo 1148. La posesión necesaria para prescribir debe ser:

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;

"III. Continua;

"IV. Pública."

Código Civil del Estado de Jalisco

"Artículo 840. Es poseedor de un bien quien ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que usa o goza de él.

"La posesión se adquiere y se ejerce por su titular en forma directa o por otro a su favor."

"Artículo 841. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario o con otro título análogo, los dos son poseedores del bien. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada."

"Artículo 844. Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación."

"Artículo 873. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."

"Artículo 874. Posesión continua es la que no ha sufrido interrupción alguna."

"Artículo 875. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad."

"Artículo 879. Usucapión es el medio para adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes, mediante la posesión con el ánimo de dueño, por el tiempo y con los requisitos señalados en este código."

"Artículo 880. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño del bien poseído, puede producir la usucapión. ..."

"Artículo 889. La posesión necesaria para usucapir debe ser:

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;

"III. Continua; y

"IV. Pública."

El Código Civil del Estado de México, que fue abrogado en el año dos mil dos, establecía:

"Artículo 766. 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 769. Solo puede ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación."

"Artículo 798. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."

"Artículo 799. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el artículo 922."

"Artículo 800. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad."

"Artículo 801. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión."

"Artículo 910. La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este código."

"Artículo 911. La posesión necesaria para usucapir debe ser:

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;

"III. Continua;

"IV. Pública."

Código Civil del Estado de México vigente, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el siete de junio de dos mil dos, establece, en lo que interesa, lo siguiente:

"Título tercero

"De la posesión

"Concepto de posesión

"Artículo 5.28. Es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza."

"Posesión originaria o derivada

"Artículo 5.29. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, comodatario u otro título análogo, los dos son poseedores. El que lo posee a título de

propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada."

"Bienes y derechos susceptibles de posesión

"Artículo 5.32. Solo pueden ser objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación."

"Concepto de posesión pacífica

"Artículo 5.59. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."

"Concepto de posesión continua

"Artículo 5.60. Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios señalados en este código."

"Concepto de posesión pública

"Artículo 5.61. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la Propiedad."

"La usucapión como medio de adquirir la propiedad"

"Artículo 5.127. La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este código."

"Requisitos de la posesión para usucapir

"Artículo 5.128. La posesión necesaria para usucapir debe ser:

"I. En concepto de propietario;

"II. Pacífica;

"III. Continua;

"IV. Pública."

Ahora bien, en adición a lo anterior, el lapso necesario para prescribir varía en las codificaciones civiles, dependiendo de si la posesión ha sido de buena o de mala fe.

Por regla general, se considera que el poseedor originario de buena fe, posee en razón de un "justo título"; mientras que el poseedor originario de mala fe carece de un título para poseer, esto es, su posesión se deriva de una situación de hecho que tiene lugar cuando se apropia del bien, ya sea porque está vacante -el bien no tiene un dueño cierto y conocido- o algunas codificaciones permiten que la

usucapión se actualice cuando la posesión se adquiere por medio de la violencia, o por la comisión de algún delito, en cuyo caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor, y empieza a contabilizarse a partir de que cesó la violencia y/o prescribió la acción penal por el delito de que se haya tratado.(9)

Sin embargo, en ambos casos, el poseedor originario -de buena y de mala fe- debe revelar y acreditar la "causa generadora de su posesión", entendiéndose por tal, el origen de su posesión.

La prueba fehaciente respecto de la "causa generadora de la posesión", es muy importante para descartar una posesión derivada, que no es apta para prescribir, porque se ejerce en nombre del dueño.

Por tanto, solo en aquellos casos en los que se pruebe en forma fehaciente la causa generadora de la posesión, y de la misma se desprenda que, en efecto, se trata de una posesión originaria, puede tener lugar la prescripción adquisitiva.

De ahí que sea carga del accionante que pretenda se declare la usucapión a su favor, revelar y acreditar fehacientemente la causa generadora de su posesión.

Lo anterior ha sido recogido en diversas tesis emitidas por este Alto Tribunal. Son ilustrativas las tesis siguientes:



"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que este se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio."(10)

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no solo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe

probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada."(11)

En lo que respecta a la posesión de buena y de mala fe, los Códigos Civiles de las entidades federativas que nos ocupan establecen lo siguiente:

#### Código Civil del Estado de Nuevo León

"Artículo 806. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho."

"Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión."

"Artículo 1149. Los bienes inmuebles se prescriben:

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

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

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

(Reformada, P.O. 5 de febrero de 2014)

"III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífico, continua y pública, debiendo demostrar la causa generadora de la posesión. ..."

Código Civil del Estado de Jalisco

"Artículo 856. Es poseedor de buena fe quien tiene título suficiente para usar y disfrutar del bien o derecho; como también lo es quien ignora los vicios de su título.

"Es poseedor de mala fe quien sin título alguno usa y disfruta de un bien o derecho, lo mismo que quien conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

"Se considerarán de mala fe para todos los efectos legales, los casos en que la posesión verse sobre bienes del dominio público.

"Para los efectos de este artículo, se entiende por título la causa generadora del derecho a la posesión."

"Artículo 880. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño del bien poseído, puede producir la usucapión.

"El poseedor derivado puede cambiar la causa de la posesión, que no ejercía a título de dueño. Comienza a poseer con ese carácter en virtud de un justo título, pero el plazo de la usucapión corre desde el día en que haya cambiado la causa de la posesión.

"Es justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio o los derechos distintos de la propiedad."

"Artículo 890. Se consuma la usucapión de inmuebles:

"I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe en el momento de la adquisición, 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 con mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente. ..."

## Código Civil del Estado de México abrogado

"Artículo 781. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

"Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

"Entiéndese por título la causa generadora de la posesión."

"Artículo 912. Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

"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. ..."

Código Civil del Estado de México vigente, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el siete de junio de dos mil dos, establece, en lo que interesa, lo siguiente:

"Posesión de buena y mala fe

"Artículo 5.44. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

"Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

"Se entiende por título la causa generadora de la posesión."

"Plazo para usucapir inmuebles

"Artículo 5.130. Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

"I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

"II. En diez años, cuando se posean de mala fe."

Este código, además, agrega en su artículo 5.129: "Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título."

Como se puede advertir, las legislaciones distinguen entre el poseedor originario de buena fe y de mala fe, exigiendo un plazo más corto -por regla general, de 5 años- para prescribir de quien posee de buena fe, e imponiendo un plazo más largo -por regla general, de 10 años- a quien posee de mala fe.

Se estima poseedor de buena fe el que, durante todo el lapso que requiere la ley para que opere la prescripción, ha poseído con base en un "justo título", en el entendido de que desconoce los vicios que su título pueda tener; ya que en el momento en que conozca alguno de los vicios de su título se convierte en poseedor de mala fe. Ya sea que haya entrado a poseer en razón de ese título, o que durante la vigencia de la posesión haya cambiado su carácter de poseedor derivado a poseedor originario, en el entendido de que en este último

caso, para que la usucapión opere, debe computarse el plazo de 5 años a partir de que su posesión sea originaria.

Por tanto, la buena fe debe permanecer durante todo el lapso requerido para prescribir y, por tanto, se interrumpe por cualquier medio que tenga por objeto hacer saber al poseedor que su título es insuficiente o viciado.(12) A este respecto, Planiol y Ripert consideran que la buena fe del que adquiere debe ser total, ya que la menor duda sobre la validez de su título, que sea probada en el juicio, lo convierte en poseedor de mala fe.(13)

Ahora bien, conforme a lo que hasta aquí se ha explicado, un poseedor originario se considera de buena fe si posee en razón de un "justo título". Sin embargo, la ley no define, en forma precisa, lo que debe entenderse por tal.

En efecto, de la lectura de los artículos transcritos, se puede apreciar que las legislaciones definen al "justo título" como "la causa generadora de la posesión".

Es cierto que el "justo título" es la causa generadora de la posesión en el poseedor de buena fe, porque viene a ser la causa o razón que le da derecho a poseer en concepto de propietario. Sin embargo, ese concepto no es útil para distinguir la posesión de buena fe de la de mala fe, porque en este último caso también existe una causa generadora de la posesión que debe ser probada y no es un justo título.



En efecto, como se anticipó, la causa generadora de la posesión es el acto o hecho que da origen a la posesión, ya sea de buena o mala fe, y que debe explicarse y probarse en el juicio de usucapión, para evidenciar que sí se trata de una posesión originaria, en concepto de propietario, y descartar una posesión derivada que en ningún caso puede dar lugar a la usucapión.

Entonces, si definir el "justo título", como la causa generadora de la posesión, no es suficiente para conceptualizarlo, hay que atender a los otros contenidos que le atribuye la ley.

Los preceptos transcritos también definen al "justo título", como aquel "título suficiente" para poseer, o "el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio."

Como se puede advertir, aunque la ley no lo dice expresamente, de su contenido se puede deducir que el "justo título", se estima equivalente a un "acto jurídico", un acto traslativo de dominio que la doctrina ha denominado "imperfecto", puesto que por sí solo no puede transferir el dominio, sino que tiene algunos vicios que la usucapión está destinada a subsanar.

Sin embargo, tal como la propia ley lo establece, no puede tratarse de "cualquier" acto jurídico, sino que debe ser "suficiente" para

poseer en concepto de propietario, debe "ser o creerse fundadamente bastante" para transferir el dominio.

Esto es, no puede bastar la mera creencia subjetiva del poseedor de que celebró un acto traslativo de dominio, si dicho acto no tiene bases objetivas, ya que, entonces, la creencia no podría ser lo suficientemente fundada para transmitir el dominio.

Lo anterior no quiere decir que deba tratarse de un título perfecto para transferir el dominio del bien, porque entonces, no cabría hablar de usucapión, pero tampoco puede serlo un acto negligente, que evidencie que el poseedor no tuvo el menor cuidado de cerciorarse si la persona con quien firmaba o celebraba el acto jurídico tenía la propiedad o facultad de disponer del bien.

En efecto, si bien es cierto que la usucapión puede derivar tanto de un título objetivamente válido, como de uno que sea subjetivamente válido por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio del bien, también lo es que esa creencia debe ser seria, y descansar en un error que en concepto del Juez sea fundado, que se trate de un error que "en cualquier persona" pueda haber provocado una creencia respecto de la validez del título.(14)

Por tanto, contrario a lo sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, no basta acreditar que el bien inmueble esté inscrito en el Registro Público a favor de una persona diversa a quien pretende usucapir, sino que la persona interesada en

usucapir el bien a su favor debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

Entonces, si se trata de un bien inmueble que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad que, como su nombre lo dice, es público y, por tanto, todas las personas pueden tener acceso a él, lo idóneo sería cerciorarse de quién es el titular registral del bien, que a final de cuentas, es en contra de quien tendrá que ejercerse la acción de usucapión, para conocer si existe un vínculo entre esa persona y quien pretende vender el bien.

Es cierto que en muchos de los casos, quien adquiere un bien inmueble puede no saber o conocer de la existencia del Registro Público de la Propiedad; sin embargo, el desconocimiento de la ley no exime de su cumplimiento.

Si el Registro Público de la Propiedad es una institución creada para dar seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria, los criterios que se emitan en materia inmobiliaria no pueden desarrollarse a partir de desconocer su existencia o de minimizar sus funciones, sino que, en todo caso, el Estado tendrá que crear los mecanismos para darlo a conocer a la población, lo cual contribuiría enormemente a la fortaleza de la institución y a evitar actos fraudulentos en perjuicio de compradores de buena fe.

Entonces, si el vendedor con quien se celebró el acto jurídico resultara ser el titular registral, el comprador tendría a su favor dos acciones para perfeccionar su título, por un lado, la acción pro forma, que está dirigida a exigir del vendedor se le dé al contrato la forma requerida por la ley para que el acto jurídico surta plenamente sus efectos, generalmente, la forma de escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y, por otro lado, la acción de usucapión, la cual podría ejercer siempre y cuando haya poseído el bien inmueble por cinco años de manera pública, pacífica y continua.

Ahora bien, si el vendedor no fue el titular registral, sino una persona distinta, el comprador puede asumir una actitud meramente pasiva, comprando a quien le dice ser propietario, sin tomar ninguna precaución para conocer cuál es el vínculo que dicha persona tiene con el titular registral, en cuyo caso, su actitud podría tildarse de negligente, o tomar la precaución de cerciorarse si hay algún vínculo entre ellos, informarse de en qué consiste ese vínculo, y celebrar el acto jurídico con el vendedor si considera que ese vínculo puede ser suficiente.

No es necesario hacer una investigación exhaustiva o acreditar la prueba diabólica, esto es, demostrar todas las transmisiones de propiedad que puedan haber habido entre el titular registral y el vendedor, en su caso, porque, precisamente, la necesidad de acreditar todas esas cuestiones es lo que busca subsanar la usucapión; sin embargo, sí es necesario demostrar cierta diligencia, cierto interés en conocer cuál es el origen del título que aduce tener su vendedor, y demostrar en el juicio por qué se consideró que ese título era suficiente para transmitirle el dominio del bien.

Ya que, en caso contrario, no es posible aducir que sea fundada y sería la creencia de haber celebrado el acto traslativo de dominio con el dueño. Esto es, no puede bastar el mero dicho del vendedor para estimar que se obtuvo la propiedad del bien y, además, pagarle el precio por el inmueble.

Puesto que no debe pasarse por alto que, al tratarse el "justo título" de un acto traslativo de dominio, el mismo será regularmente oneroso. De ahí que para acreditar la buena fe será necesario también acreditar que se hicieron pagos a cuenta del precio al vendedor.

Entonces, si la ley prevé la posibilidad de usucapir en un plazo más corto solo en aquellos casos en que se acredite la existencia de un "justo título", y por "justo título", debe entenderse un título suficiente para poseer en concepto de propietario, así como una creencia fundada y seria de que se celebró un acto jurídico "bastante" para adquirir el dominio del bien; es evidente que para acreditar estar en ese supuesto, deben presentarse pruebas suficientes para demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor tenía la propiedad del bien o facultades de disposición, ya que, de otra forma, no podría concluirse que "cualquier persona" podría haber caído en el error.

En efecto, lo cierto es que la ley prevé la posibilidad de usucapir a quien demuestre haber poseído un bien inmueble en concepto de propietario por un plazo de 10 años de forma pública, pacífica y

continua, independientemente del hecho o acto jurídico que haya dado origen a su posesión.

Entonces, si se demuestra que la causa generadora de la posesión no es derivada, sino originaria, podrá usucapir todo aquel que pruebe haber poseído durante 10 años en forma pública, pacífica y continua, aun cuando no cuente con título alguno, porque se haya apoderado del bien estando vacante o sin consentimiento de su titular, o porque haya sido negligente, y no se haya cerciorado del origen del título de su vendedor.

Sin embargo, no podrá acceder al plazo privilegiado de 5 años que la ley dispone para aquellos que celebraron un acto jurídico traslativo de dominio, y que acreditan que su creencia de que su título es válido es fundada, porque aportaron al juicio pruebas suficientes que demuestran al juzgador que el error en el que incurrieron le pudo haber pasado a "cualquier persona", esto es, a una persona con un nivel de diligencia media.

Entonces, todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de 10 años, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, lo cual requiere de circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad.

Ahora bien, la pregunta a responder para resolver la presente contradicción de tesis, es determinar si es indispensable que sea de fecha cierta el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión de buena fe en aquellas entidades federativas en que la legislación local no exige dicho requisito y, por tanto, determinar si la causa generadora de la posesión solo puede probarse mediante la exhibición de un documento privado que sea de fecha cierta, o también con otros medios de prueba.

Como se puede observar, tanto el Código Civil del Estado de México, como el de Jalisco y de Nuevo León, son coincidentes en que para que proceda la prescripción adquisitiva debe acreditarse la posesión en carácter de propietario, esto es, la causa generadora de la posesión, y que la posesión sea continua, pacífica y pública durante el lapso necesario para prescribir, en el entendido de que si se aduce buena fe, debe además probarse la existencia de un "justo título". Sin embargo, ninguna de dichas legislaciones refiere que para probar la existencia de un justo título o causa generadora de la posesión, cuando se aduce ser propietario originario de buena fe, sea indispensable la exhibición de un documento de fecha cierta, entendiéndose por tal, que haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se haya presentado a un funcionario público en razón de su oficio o que se haya acreditado la muerte de alguno de los firmantes.

Sin embargo, no pasa desapercibido que la jurisprudencia de este Alto Tribunal ha establecido que: "... los documentos privados solo pueden perjudicar a terceros, desde su fecha que debe tenerse por cierta, lo cual acontece, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo

firmaron, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio."(15)

El tema a dilucidar en la presente contradicción de tesis es, precisamente, determinar si la existencia de esos requisitos debe exigirse ineludiblemente para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

Tal como se explicó al inicio de este considerando, la jurisprudencia de este Alto Tribunal estableció la exigencia de que los documentos privados cumplan con alguno de esos 3 requisitos para que puedan ser oponibles a terceros, para evitar actos fraudulentos o dolosos que asienten en el documento una fecha falsa, anterior a la verdadera. Se consideró que al tomar en consideración el sello o marca que pone un tercero fidedigno en el documento, como lo son el Registro Público o un funcionario por razón de su oficio, o al acontecer la muerte de alguno de los firmantes, se puede tener la certeza de que el documento no data de una fecha posterior a la de esos acontecimientos.

De manera tal, que la exigencia de que el documento privado cumpla con alguno de esos 3 requisitos, tiene por objeto dar certeza y seguridad jurídica respecto de la fecha en que se emitió el documento.

Lo anterior tiene su lógica, si se toma en cuenta que el propietario del inmueble que aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad como titular registral, y que debe ser la parte demandada en el juicio de usucapión o prescripción adquisitiva, por regla general,



es un tercero ajeno al contrato de compraventa que se exhibe en el juicio como justo título para acreditar la buena fe.

Entonces, para que el contrato de compraventa privado exhibido en el juicio le sea oponible a ese tercero propietario del bien, la jurisprudencia exige que haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, que haya sido presentado ante un funcionario público por razón de su oficio o que alguno de los firmantes haya fallecido.

Ahora bien, conforme a lo que hasta aquí se ha desarrollado, para la procedencia de la acción de usucapión de buena fe, se requiere acreditar el "justo título" y, según se explicó, el "justo título", viene a ser un acto traslativo de dominio imperfecto, que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser "seria" y descansar en un error que en concepto del juzgador sea fundado, porque se trate de un error que "en cualquier persona" pueda haber provocado una creencia respecto de la validez del título.

Por tanto, para probar su "justo título", el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

- 1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien cuya propiedad aduce le transfirió, ya que ello demuestra cierta diligencia

e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;

2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues resulta el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

En efecto, debe tenerse presente que si, como se desprende de las legislaciones analizadas, el plazo para que opere la prescripción de buena fe es de 5 años, quien aduce ser poseedor originario de buena fe tendrá que acreditar que ha poseído en concepto de propietario con un justo título por un plazo de al menos esos 5 años; en el entendido de que su posesión en forma pacífica, continua y pública, bien podría datar de una fecha anterior a aquella en la que acredite contar con un justo título.

Lo anterior demuestra por qué es importante que, quien se aduzca poseedor originario de buena fe, aporte pruebas suficientes respecto de la certeza de la fecha del documento que, en su caso, contenga el acto traslativo de dominio que aduce es su justo título, ya que, en caso contrario, el punto de partida para el cómputo del plazo de la prescripción no podrá determinarse.

No obstante lo anterior, esta Primera Sala estima que para acreditar en forma fehaciente la fecha de celebración del justo título no es indispensable que el documento que se exhiba haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad, presentado ante un funcionario público por razón de su oficio, o que haya fallecido alguno de los firmantes, ya que tanto la certeza de la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, como la celebración misma del acto traslativo, incluyendo la autenticidad del documento, se puede acreditar con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador.

Si la procedencia de la acción se limita a que necesaria e ineludiblemente se exhiba un documento con fecha cierta -entendido como aquel que cumpla con alguno de los tres requisitos que han sido mencionados-, puede excluirse injustificadamente del derecho a usucapir a personas que cumplan con todos los requisitos establecidos en la ley, y que cuenten con elementos de prueba suficientes para acreditar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en razones objetivas, aunque el mismo no se haya presentado ante el Registro Público, a un funcionario por razón de su oficio o no haya muerto alguno de los firmantes.

Por ello, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que basarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del título mismo y de la certeza de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título.

Debiendo precisar que, la carga de la prueba recae en la parte actora, esto es, en quien aduce que la prescripción positiva se ha consumado en su favor, como ha sido recogido en diversas tesis de este Alto Tribunal, como sigue:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO. No basta que quien pretende adquirir por prescripción manifieste que posee en concepto de dueño para que se considere así, sino que es menester que exprese y pruebe los hechos en que se funda dicho concepto, a fin de que el juzgador puede resolver si se llena ese requisito esencial de la prescripción adquisitiva y es necesario, por ende, que el poseedor revele el origen de la posesión, de tal manera que el Juez esté en aptitud de decidir si los hechos que la originaron pueden justificar el concepto de dueño, que no depende de la sola estimación subjetiva del poseedor."(16)

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. Es necesario revelar el origen de la posesión para prescribir. Para usucapir es absolutamente indispensable que se posea animus domini, y no basta decir en un juicio que se tiene ese animus, sino que es preciso, además, probar de manera fehaciente los hechos en que se funda el concepto de dueño, para que el juzgador pueda resolver si está cumplido este requisito fundamental de la prescripción."(17)

Como se puede ver, la doctrina que ha ido construyendo este Alto Tribunal en torno a la carga de la prueba en el ejercicio de la acción de prescripción positiva, es en el sentido de que corresponde a la

parte actora probar los elementos constitutivos de su acción y, para ello, puede aportar todas aquellas pruebas que estime idóneas para probar los hechos que dieron origen a su posesión.

Por lo cual, en los casos en que se aduzca una posesión de buena fe y, por tanto, la existencia de un "justo título" o acto traslativo de dominio, no basta que se exhiba al juicio un contrato privado de compraventa para tener por acreditada la acción, sino que deberá adminicularse dicho contrato con otros medios de prueba que aporten al juzgador la convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere el actor, en la fecha referida y en las condiciones narradas, así como que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

Cuestiones que no quedan acreditadas con el mero hecho de que el documento exhibido sea de fecha cierta, puesto que el que el documento privado se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se haya presentado ante algún funcionario público o el que haya muerto alguna de las partes, no impide que el documento inscrito pueda ser falso, o que se haya falsificado alguna de las firmas plasmadas en el documento presentado ante el funcionario público, incluso después de la muerte de quien supuestamente lo firma y, por supuesto, tampoco acredita una de las pruebas fundamentales a cargo de quien aduce poseer de buena fe: acreditar que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

Por las razones anteriores, esta Primera Sala interrumpe la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", habiendo cumplido con los requisitos que establecen los artículos 228 y 229 de la Ley de Amparo en vigor, en el sentido de que la jurisprudencia se interrumpe y deja de tener carácter obligatorio cuando se pronuncie sentencia en contrario y en la ejecutoria respectiva se expresen las razones en que se apoye la interrupción.

Sin que sea óbice a lo anterior, que el criterio que se interrumpe se haya referido, en forma exclusiva, a la legislación del Estado de Nuevo León, porque la presente contradicción de tesis involucró el estudio de la legislación de Nuevo León, así como del Estado de México y de Jalisco; concluyendo que el criterio que aquí se propone es aplicable a dichas legislaciones y a todas aquellas con contenido similar, en las que se requiera que el accionante que pretende se declare a su favor la prescripción adquisitiva acredite la "posesión en carácter de propietario", pública, pacífica y continua, por el término establecido en la ley, y que no requiera que el documento privado con el que se pretenda acreditar el acto traslativo de dominio cuando se aduce buena fe sea necesariamente de fecha cierta.

Por tanto, esta Primera Sala establece que debe regir, con carácter de jurisprudencia, el criterio que se emita en la presente ejecutoria.

SEXTO.-Por lo expuesto en los considerandos anteriores, debe prevalecer, con el carácter de jurisprudencia obligatoria, el criterio siguiente:

-Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el

adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:



PRIMERO.-Sí existe la contradicción de tesis a que este expediente se refiere, en los términos del considerando cuarto de esta resolución.

SEGUNDO.-Debe prevalecer, con carácter de jurisprudencia, el criterio sustentado por esta Primera Sala, en los términos de la tesis redactada en el último considerando de este fallo.

TERCERO.-Se declara interrumpido el criterio sostenido en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, emitida por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

CUARTO.-Dése publicidad a la tesis de jurisprudencia que se sustenta en la presente resolución.

QUINTO.-Remítase la presente resolución a la Coordinación de Compilación y Sistematización de Tesis de este Alto Tribunal, para que proceda a su publicación en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en acatamiento a lo previsto en el artículo 220 de la Ley de Amparo.

Notifíquese; con testimonio de esta ejecutoria, comuníquese la anterior determinación a los Tribunales Colegiados en cita y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Jorge Mario Pardo Rebolledo (ponente), Olga Sánchez Cordero de García Villegas, y presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en contra del emitido por el Ministro José Ramón Cossío Díaz en lo que se refiere a la competencia y por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz (quien se reserva el derecho de formular voto concurrente), Jorge Mario Pardo Rebolledo (ponente), Olga Sánchez

Cordero de García Villegas, y presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo del asunto.

En términos de lo previsto en los artículos 3, fracción II, 13, 14 y 18 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.

Notas: La tesis de jurisprudencia II.2o.C. J/31 citada en esta ejecutoria, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833.

-----  
3. Tesis P. I/2012 (10a.), registro digital: 2000331, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro VI, Tomo 1, marzo de 2012, página 9, de texto:

"De los fines perseguidos por el Poder Reformador de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que se creó a los Plenos de Circuito para resolver las contradicciones de tesis surgidas entre Tribunales Colegiados pertenecientes a un mismo circuito, y si bien en el texto constitucional aprobado no se hace referencia expresa a la atribución de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para conocer de las contradicciones suscitadas entre

Tribunales Colegiados pertenecientes a diferentes circuitos, debe estimarse que se está en presencia de una omisión legislativa que debe colmarse atendiendo a los fines de la reforma constitucional citada, así como a la naturaleza de las contradicciones de tesis cuya resolución se confirió a este Alto Tribunal, ya que uno de los fines de la reforma señalada fue proteger el principio de seguridad jurídica manteniendo a la Suprema Corte como órgano terminal en materia de interpretación del orden jurídico nacional, por lo que dada la limitada competencia de los Plenos de Circuito, de sostenerse que a este Máximo Tribunal no le corresponde resolver las contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de diverso circuito, se afectaría el principio de seguridad jurídica, ya que en tanto no se diera una divergencia de criterios al seno de un mismo circuito sobre la interpretación, por ejemplo, de preceptos constitucionales, de la Ley de Amparo o de diverso ordenamiento federal, podrían prevalecer indefinidamente en los diferentes circuitos criterios diversos sobre normas generales de trascendencia nacional. Incluso, para colmar la omisión en la que se incurrió, debe considerarse que en el artículo 107, fracción XIII, párrafo segundo, de la Constitución General de la República, se confirió competencia expresa a este Alto Tribunal para conocer de contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de un mismo circuito, cuando estos se encuentren especializados en diversa materia, de donde se deduce, por mayoría de razón, que también le corresponde resolver las contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de diferentes circuitos, especializados o no en la misma materia, pues de lo contrario el sistema establecido en la referida reforma constitucional daría lugar a que al seno de un circuito, sin participación alguna de los Plenos de Circuito, la Suprema Corte pudiera establecer jurisprudencia sobre el alcance de una normativa de trascendencia nacional cuando los criterios contradictorios derivaran de Tribunales Colegiados con diferente especialización, y cuando la contradicción respectiva proviniera de Tribunales Colegiados de diferente circuito, especializados o no, la

falta de certeza sobre la definición de la interpretación de normativa de esa índole permanecería hasta en tanto no se suscitara la contradicción entre los respectivos Plenos de Circuito. Por tanto, atendiendo a los fines de la indicada reforma constitucional, especialmente a la tutela del principio de seguridad jurídica que se pretende garantizar mediante la resolución de las contradicciones de tesis, se concluye que a este Alto Tribunal le corresponde conocer de las contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados de diferente circuito.

"Contradicción de tesis 259/2009. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito y el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 11 de octubre de 2011. Mayoría de diez votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Olga María Sánchez Cordero de García Villegas. Secretarios: Rosalía Argumosa López y Rafael Coello Cetina."

4. Tesis P./J. 72/2010. Núm. Registro digital: 164120. Jurisprudencia. Novena Época. Pleno. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, agosto de 2010, página 7, cuyo texto es del tenor siguiente: "De los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 197 y 197-A de la Ley de Amparo, se advierte que la existencia de la contradicción de criterios está condicionada a que las Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o los Tribunales Colegiados de Circuito en las sentencias que pronuncien sostengan 'tesis contradictorias', entendiéndose por 'tesis' el criterio adoptado por el juzgador a través de argumentaciones lógico-jurídicas para justificar su decisión en una controversia, lo que determina que la contradicción de tesis se actualiza cuando dos o más órganos jurisdiccionales terminales

adoptan criterios jurídicos discrepantes sobre un mismo punto de derecho, independientemente de que las cuestiones fácticas que lo rodean no sean exactamente iguales, pues la práctica judicial demuestra la dificultad de que existan dos o más asuntos idénticos, tanto en los problemas de derecho como en los de hecho, de ahí que considerar que la contradicción se actualiza únicamente cuando los asuntos son exactamente iguales constituye un criterio rigorista que impide resolver la discrepancia de criterios jurídicos, lo que conlleva a que el esfuerzo judicial se centre en detectar las diferencias entre los asuntos y no en solucionar la discrepancia. Además, las cuestiones fácticas que en ocasiones rodean el problema jurídico respecto del cual se sostienen criterios opuestos y, consecuentemente, se denuncian como contradictorios, generalmente son cuestiones secundarias o accidentales y, por tanto, no inciden en la naturaleza de los problemas jurídicos resueltos. Es por ello que este Alto Tribunal interrumpió la jurisprudencia P./J. 26/2001 de rubro: 'CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.', al resolver la contradicción de tesis 36/2007-PL, pues al establecer que la contradicción se actualiza siempre que 'al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes' se impedía el estudio del tema jurídico materia de la contradicción con base en 'diferencias' fácticas que desde el punto de vista estrictamente jurídico no deberían obstaculizar el análisis de fondo de la contradicción planteada, lo que es contrario a la lógica del sistema de jurisprudencia establecido en la Ley de Amparo, pues al sujetarse su existencia al cumplimiento del indicado requisito disminuye el número de contradicciones que se resuelven en detrimento de la seguridad jurídica que debe salvaguardarse ante criterios jurídicos claramente opuestos. De lo anterior se sigue que la existencia de una contradicción de tesis deriva de la discrepancia de criterios jurídicos, es decir, de la oposición en la solución de temas

jurídicos que se extraen de asuntos que pueden válidamente ser diferentes en sus cuestiones fácticas, lo cual es congruente con la finalidad establecida tanto en la Constitución General de la República como en la Ley de Amparo para las contradicciones de tesis, pues permite que cumplan el propósito para el que fueron creadas y que no se desvirtúe buscando las diferencias de detalle que impiden su resolución."

5. Contradicción de tesis 28/2007.

6. González Linares, Nerio, Derecho Civil Patrimonial, Palestra Editores, Lima, Perú, 2007, página 398.

7. Ibídem, página 409.

8. Tesis de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROCEDENCIA DE LA.", Sexta Época. Núm. Registro digital: 270107. Tercera Sala. Visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXXXVI, Cuarta Parte, página 34.

9. Código Civil del Estado de Jalisco

"Artículo 892. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia."

"Artículo 893. La posesión adquirida por medio de un delito, se tendrá en cuenta para la usucapión, a partir de la fecha en que haya

quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe."

## Código Civil para el Estado de Nuevo León

"Artículo 1151. Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta 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."

10. Séptima Época. Núm. Registro digital: 241296. Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 87, Cuarta Parte, página 35.

11. Tesis 3a./J. 18/94. Octava Época. Núm. Registro digital: 206602. Tercera Sala, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 78, junio de 1994, página 30.

12. Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, tomo tercero, "Bienes, derechos reales y posesión", Editorial Porrúa, México, 1985, página 680.

13. Planiol, Marcel-Ripert, Georges, Tratado de Derecho Civil, Tomo III, página 600. Cfr. González Linares, Nerio, Op. cit. página 408.

14. Ibídem, páginas 658-659.

15. Sexta Época, número de registro digital: 271031, Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen XLVIII, Cuarta Parte, página 178.

16. Sexta Época, número de registro digital: 269246, Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXIII, Cuarta Parte, página 63.

17. Quinta Época, número registro digital: 338774, Tercera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXXII, página 275.