**San Luis Potosí, S.L.P., a 19 diecinueve de agosto del año 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O** para resolver, en definitiva, los autos del expediente número **1606/2018**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, y demás prestaciones reclamadas, promovido por ELIMINADO en contra de ELIMINADO y,

**R E S U L T A N D O:**

**ÚNICO**: Mediante escrito recibido en este Juzgado Civil, el día 27 veintisiete de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, compareció ELIMINADO a demandar en Juicio Ordinario Civil por Prescripción Positiva, a ELIMINADO , por las siguientes prestaciones:

**“(…) a).- Por la declaración judicial que ha operado a mi favor para prescribir y por ende adquirir de conformidad con el artículo 1096 fracción I a IV del Código Civil del Estado de San Luis Potosí, el Inmueble que más adelante describiré;**

**b). - Por la cancelación de la actual inscripción 186459 a fojas 297 del tomo 3077 de Escrituras Públicas o de folio registral 264096;**

**c). - La inscripción a favor del suscrito que se haga a cargo del Registro Público, de manera definitiva respecto del inmueble materia de litigio;**

**d). - Por el pago de costas y gastos. (…)”.**

Prestaciones que reclama en base a los siguientes hechos:

**“1.- El suscrito estoy en posesión originaria necesaria para prescribir en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe, y con justo título, desde hace dieciocho años, pues en fecha 5 cinco de septiembre del año 2000 dos mil, la causa generadora de posesión fue por medio del Contrato de Compra-Venta Verbal a plazos que celebré con el señor**  ELIMINADO  **con carácter de vendedor y el suscrito**  ELIMINADO  **con carácter de comprador, en dicha operación se fijaría la cantidad total de**  ELIMINADO **además ese mismo día me hizo la entrega física y material del siguiente inmueble;**

**Lote de**  ELIMINADO **,**  ELIMINADO  **y casa sobre él construida marcada con el**  ELIMINADO **, inmueble al que le corresponde una superficie de**  ELIMINADO  **y las siguientes medidas y colindancias:**

**Al norte: 12.00 doce metros, linda con lote trece;**

**Al sur: 12.00 doce metros, linda con lote once;**

**Al este: 6.00 seis metros, linda con lote diecinueve;**

ELIMINADO  ELIMINADO **.**

**Dicha operación consta en 13 trece recibos originales de diversas cantidades, los cuales avalan la compraventa y adjunto como anexo uno.**

**2.- El inmueble descrito se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, a nombre de**  ELIMINADO **, bajo la inscripción**  ELIMINADO **como se demuestra en la copia certificada de la Escritura Pública dentro del expediente**  ELIMINADO  **Juicio Ordinario Civil Reivindicatorio ventilado en el Juzgado Primero Civil donde se encuentra la original, copia certificada que adjunto como anexo dos.**

**3.- Desde que tengo posesión he invertido en reparaciones al mencionado inmueble, y la cifra asciende a**  ELIMINADO ELIMINADO **(…)”.**

Invocó los preceptos legales que consideró aplicables, formuló sus petitorios y acompañó las documentales que estimó necesarias para acreditar la acción deducida; por lo que, por auto de fecha 13 trece de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, previa aclaración de la demanda, en cuanto a acompañar la fotocopia señalada en el punto 2 de hechos, se admitió la demanda, y se ordenó emplazar a la demandada, para que dentro del término de nueve días produjera su contestación; emplazamiento que se llevó a cabo el día 31 treinta y uno de enero del presente año, que obran a fojas 34 de los autos. Trascurrido el plazo otorgado a la parte demandada, para producir contestación, obra en autos, que ELIMINADO ELIMINADO produjo contestación, misma que así se admitió por auto de fecha 18 dieciocho de febrero del mismo año; habiéndosele tenido por contestando en tiempo y forma y por oponiendo excepciones y defensas. En consecuencia, se decretó el término común de 10 diez días para ofrecimiento de pruebas; se desahogaron las que así lo ameritaron, se pasó a la etapa de alegatos; y, por auto de 6 seis de agosto de 2019 dos mil diecinueve, se citó para resolver el presente asunto; turnándose los autos a la titular, quién previo al estudio de las constancias de autos, concatenado con los dispositivos legales aplicables, se pronuncia, en el presente asunto; y,

**C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO**: Este Juzgado es competente para conocer de éste juicio en atención a lo dispuesto por la fracción III del artículo 155 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**SEGUNDO**: La vía Ordinaria Civil propuesta por la parte actora es la adecuada por autorizarlo el artículo 252 de la propia Ley Procesal en comento.

**TERCERO**: Asimismo, la personalidad de las partes se acredita de conformidad con el 44, de la Ley Adjetiva Civil, al haber comparecido por derecho propio.

**CUARTO**. -Justificado lo anterior se tiene, que la acción principal de prescripción adquisitiva que hace valer la parte actora, se encuentra prevista en los artículos 1080, 1096, 1097 fracción I, 1101 y 1102 del Código Civil del Estado, que al efecto establecen:

“ART. 1080.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.

ART. 1096.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública.

ART. 1097.- Los bienes inmuebles se prescriben: …

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

ART. 1101.- El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

ART. 1102.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”.

Preceptos legales de los que se infiere, que la parte actora por disposición expresa del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se encuentra obligada a probar para la procedencia de su acción, los siguientes elementos constitutivos:

**1) Que acredite la causa generadora de su posesión;**

**2) Que el inmueble objeto de la prescripción esté registrado a nombre de la parte demandada; y,**

**3) Que tal parte actora tenga la posesión en concepto de propietario en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y por el término establecido por la ley.**

En ese tenor, conforme a lo anteriormente señalado, se procede al estudio del primer requisito de la acción ejercitada, y que consiste en la obligación del promovente de acreditar ser poseedor jurídico del inmueble cuya prescripción pretende, de manera pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de propietario.

Es oportuno señalar que, de conformidad con los artículos 752, 769, 770 y 771 del Código Civil del Estado, es poseedor de buena fe el que entra a la tenencia en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; entendiéndose por título la causa generadora de la posesión; es posesión pacífica la que se adquiere sin violencia; continua la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el capítulo V, título VII del citado ordenamiento legal; pública, la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, finalmente para demostrar la tenencia en concepto de propietario, **es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio.**

Ahora bien, y en el entendido de que la buena fe implica, como ya se dijo —un justo título traslativo de dominio— la parte actora en los hechos de demanda, invoca la existencia de un contrato de compraventa –verbal-, celebrado con el señor ELIMINADO , en su carácter de vendedor y ELIMINADO como comprador, respecto del ELIMINADO ELIMINADO inmueble al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las siguientes medidas y colindancias: ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO y para justificar **la causa generadora de su posesión**, acompaña a su escrito inicial de demanda, los siguientes documentos:

a) Copia certificada por el Notario Público número 20, con ejercicio en esta Ciudad Capital, del Primer Testimonio del Contrato de compraventa, que formalizan de una parte como vendedor el señor ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , y por la otra como compradora la señora ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , instrumento que se encuentra registrado en el ELIMINADO , del Acta número ELIMINADO , del año ELIMINADO .

b) Original de trece recibos, mediante los cuales el señor ELIMINADO , firma de recibido del señor ELIMINADO , la cantidad que cada uno consigna, por concepto de compraventa del inmueble ubicado en ELIMINADO de esta Ciudad,

Documentales que adquieren valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 388 y 392 del Código Procesal Civil.

Debiendo precisarse, que para la procedencia de la acción que nos ocupa, además de demostrarse la **causa generadora de la posesión**, es decir, la existencia del acuerdo de compraventa que celebraron las partes intervinientes, es necesario acreditar la posesión en carácter de dueño, además de los extremos que se precisan en la ley de la materia, para lo cual se desahogó la testimonial con cargo a ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO cuyo testimonio es menester que señale con toda precisión haber presenciado la celebración de tal evento, y la fecha en que entró la actora en tal pertenencia, porque en caso contrario no se podría tener por cierta la existencia de dicho acto jurídico.

Asentado lo anterior, debe mencionarse que los deponentes fueron coincidentes en manifestar, saber y constarles que el señor ELIMINADO , es poseedor en concepto de dueño, del ELIMINADO ELIMINADO mismo que adquirió el día 5 cinco de septiembre del año 2000 dos mil, a través del contrato de compraventa que de manera verbal celebró con el señor MÁXIMO CÁRDENAS BERNAL, quien en la misma fecha le hizo entrega física y material del inmueble, el cual ha venido poseyendo desde entonces de manera pública, continua, pacífica y de buena fe; habiendo hecho los pagos respectivos a la citada operación de compra-venta; manifestando los citados deponentes la razón fundada de su dicho; refiriendo la calidad de propietario de la parte de la actora, señalaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar; por tanto, dicha probanza adquiere pleno valor probatorio a juicio al encontrarse reunidos en su contenido los requisitos que refiere el artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en razón de que el testimonio vertido versar sobre hechos susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos, sin dudas ni reticencias, y sin coacción ni violencia, además consta que la demandada ELIMINADO , al contestar la demanda entablada en su contra, acepta la existencia del contrato de compraventa celebrado con el actor, pues al dar respuesta a los hechos de la demanda, literalmente señala: **“(…) En relación al punto marcado con el punto numero I, es parcialmente cierto, esto en razón de que efectivamente el accionante cuenta con la posesión de inmueble materia del presente juicio, pero resulta totalmente falso que la haya adquirido por medio de un contrato de compraventa, prueba contundente con los recibos que adjunta que nunca cumplió con el pago total de la operación de compraventa. (…)”.**

Lo subrayado es propio.

Confesión que hace prueba plena, al tenor de lo dispuesto por el artículo 383 del Código de Procedimientos Civiles, en consecuencia, queda plenamente acreditada la **causa generadora de la posesión,** y por ende justificadoel primer elemento de la acción en estudio.

Siendo que la prueba de ese traslado de dominio, cuya confesión expresa y espontanea se produjo por la parte demandada, se consolida con las documentales que acompañó ELIMINADO , a su escrito inicial de demanda y que se refieren a 13 trece documentales privadas, que contienen los acuses de recibo por el señor ELIMINADO , al señor ELIMINADO , de la cantidad que cada uno consigna, ELIMINADO ELIMINADO por concepto, según se asienta en cada uno de dichos recibos, de la compraventa del inmueble ubicado en ELIMINADO de esta Ciudad. Documentales que al no ser objetadas por la C. ELIMINADO , es evidente que por el contrario reconoce el contenido de los datos de los documentos en cuestión y, por tanto, constituye una confesión de parte que adquiere valor probatorio en su contra y a favor del actor en juicio, al tenor de lo dispuesto por el artículo 331 de la Ley Adjetiva Civil del Estado.

Confesión que alcanza para demostrar que el señor ELIMINADO se encuentra en posesión real y material del inmueble ubicado en ELIMINADO de esta Ciudad, pues incluso asimismo es aceptado por la propia demandada, al contestar el capítulo de hechos, y que al efecto expresa y espontáneamente confiesa: **“(…) En relación al punto marcado con el punto numero I, es parcialmente cierto, esto en razón de que efectivamente el accionante cuenta con la posesión de inmueble materia del presente juicio, pero resulta totalmente falso que la haya adquirido por medio de un contrato de compraventa, prueba contundente con los recibos que adjunta que nunca cumplió con el pago total de la operación de compraventa. (…)”.** Lo subrayado es propio.

De ahí que como se dijo, resulte evidente que la respuesta señalada, constituye una confesión de parte que adquiere valor probatorio en contra de ELIMINADO y a favor del actor ELIMINADO , al tenor de lo dispuesto por el artículo 331 de la Ley Adjetiva Civil del Estado; que se fortalece con la confesión de posiciones que absolvió la propia demandada, en la audiencia respectiva llevada a cabo el día 5 cinco de abril del año en curso, en donde a la pregunta a la primera ampliación, en el sentido de: **“Que diga la absolvente si es cierto como lo es si alguna vez estuvo en posesión del inmueble ubicado en la calle**  ELIMINADO **”,** a lo cual respondió que **NO**, alcanza para demostrar que el actor posee el inmueble materia de Litis, por lo que tiene la posesión en carácter de propietario y en forma pública, pacífica, y continua, por más de 5 años, pues desde el 5 cinco de septiembre del año 2000 dos mil, adquirió dicho inmueble, sobre el cual se encuentra ejerciendo actos de dominio, pues año con año lo ha cuidado y mantenido, así como habitado instalando los servicios necesarios para subsistir, por lo que en virtud de haber poseído el inmueble por el tiempo y las condiciones que establece la ley, es dable obtener la declaración judicial de que ha adquirido la propiedad.

No pasa inadvertido a esta juzgadora el hecho de que la parte demandada ELIMINADO , para probar los hechos constitutivos de su contestación, ofertó las documentales públicas, consistentes en copia certificada del expediente número 1169/2018, relativo al Juicio Ordinario Civil que por ejercicio de la acción Reivindicatoria promueve la aquí demandada en contra del aquí actor ELIMINADO con la cual, según explica en el escrito de ofrecimiento, pretende acreditar que no le asiste razón jurídica al actor para demandar la prescripción positiva, dado que, según dice, **no se cumplen con los requisitos o condiciones de la acción ejercitada, esto es, tener una posesión publica, pacífica y continúa**; y, copia del Instrumento Notarial número ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , del protocolo a cargo del licenciado ELIMINADO , Notario Público número ELIMINADO , en donde se consigna el contrato de compraventa que formalizan de una parte como vendedor el señor ELIMINADO y por la otra como compradora la señora ELIMINADO ; instrumento que se encuentra inscrito en la Dirección de Instituto Registral y de Catastro en el Estado, bajo el número de ELIMINADO de Escrituras Públicas; documento mediante el cual acredita que actualmente es propietaria legitima del inmueble materia del presente juicio.

En efecto, ha sido criterio reiterado de los Tribunales Federales, que las reglas de la acción reivindicatoria son independientes a las de la usucapión; pues mientras la condición que debe cumplir el accionante de toda reivindicación, es la de aportar la prueba de su derecho, con los respectivos títulos de dominio; en la usucapión, no se pretende enfrentar el título del poseedor al del propietario para determinar cuál debe prevalecer; únicamente se trata de establecer que el título del poseedor es en concepto de dueño, y que, por tanto, junto con otros requisitos, acredita que el poseedor se ha convertido en propietario. De allí que nuestra ley, y nuestro más alto tribunal de justicia, distingan entre la reivindicación que es intentada según que el reivindicante tenga un título de propiedad y el demandado no tenga ninguno; y el hecho de que la ley no admita que puedan existir dos posesiones distintas sobre una misma cosa, en los hechos puede suceder que haya dos o más titulares sobre ella. En esta hipótesis, también se ha regulado cuál de ellos debe ser preferido. Pero estas reglas, relativas a la acción reivindicatoria, son independientes a la usucapión.

Por tanto, en el caso estudio, es claro que, a pesar de haberse ofertado como prueba la copia certificada del juicio reivindicatorio que promueve la aquí demandada en contra del aquí actor, dicha documental, no tiene el alcance para determinar a quién le asiste el mejor derecho, en razón de que los requisitos exigidos por la ley para acreditar la acción de prescripción adquisitiva y los relativos a la acción reivindicatoria, son distintos como se vio anteriormente; y porque en su caso, debió hacerse valer como excepción y no como justificación de hechos, como acontece en el caso concreto; por razón de su estudio y alcances respectivos. Siendo que, en el caso, la única excepción que se opuso, es la de SINE ACTION AGIS, que como la defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Lo que se hace en el caso concreto.

Apoya a las consideraciones anteriores, la tesis de jurisprudencia visible en:

Época: Octava Época

Registro: 212781

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo XIII, Abril de 1994

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C.679 C

Página: 317

ACCION REIVINDICATORIA. ALCANCE DE LA JURISPRUDENCIA NUMERO 32, PUBLICADA EN LAS PAGINAS 56 Y 57 DEL APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION 1917-1988, CUANDO EL DEMANDADO HACE VALER LA USUCAPION. La determinación de la condición de dominus que debe revestir el accionante en toda reivindicación, es exigida sine qua non por la ley, de manera que quien la ejercite tiene la obligación de aportar la prueba de su derecho que se realiza acompañando los respectivos títulos de dominio. De allí que nuestra ley, y nuestro más alto tribunal de justicia, se preocupen por distinguir entre la reivindicación que es intentada según que el reivindicante tenga un título de propiedad y el demandado no tenga ninguno. A falta de prueba absoluta de la prescripción, todo lo que podría exigirse del reivindicante es la prueba de un derecho mejor más probable que el demandado. De allí que se hayan contemplado las situaciones en que el accionante es el único que acompaña títulos posteriores o anteriores a la posesión del demandado y en las que ellos son presentados por ambas partes litigantes. Si bien la ley no admite que puedan existir dos posesiones distintas sobre una misma cosa, en los hechos puede suceder que haya dos o más titulares sobre ella. En esta hipótesis, también se ha regulado cuál de ellos debe ser preferido. Pero estas reglas, relativas a la acción reivindicatoria, son independientes a la usucapión. En este supuesto no se pretende enfrentar el título del poseedor al del propietario para determinar cuál debe prevalecer; únicamente se trata de establecer que el título del poseedor es en concepto de dueño, y que, por tanto, junto con otros requisitos, acredita que el poseedor se ha convertido en propietario.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 713/94. Rosa María Martínez Muñoz. 3 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Nota: Por ejecutoria de fecha 10 de mayo de 2006, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 17/2006-PS en que participó el presente criterio.

Máxime que, en el caso concreto, el acto jurídico traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión de buena fe, está probada en forma fehaciente por el actor, pues además de haber ofrecido los 13 trece documentos, que contienen los acuses de recibo por el señor ELIMINADO , al señor ELIMINADO , por la cantidad que cada uno consigna, ELIMINADO por concepto, de la compraventa del inmueble ubicado en ELIMINADO de esta Ciudad; cuya existencia reconoció expresamente la parte demandada, como se vio anteriormente; obra en los autos, copia certificada de la resolución emitida el día 2 dos de abril del año 2002 dos mil dos, por la Juez Primero del Ramo Civil, en los autos del juicio Ordinario Civil por cumplimiento de contrato, número ELIMINADO , promovido por ELIMINADO en contra de ELIMINADO , en la que, si bien no prosperó la acción ejercitada, si quedó declarado por la citada juzgadora, que el actor probó la existencia del contrato de compraventa que celebró con su demando respecto del bien inmueble materia de la presente Litis. Documental que fue ofertada por el señor ELIMINADO ELIMINADO como prueba superveniente, y la misma se recepcionó por parte de esta juzgadora, y con la cual se dio vista a la parte demandada, según auto de fecha 15 quince de julio de 2019 dos mil diecinueve; siendo que la señora ELIMINADO ELIMINADO nada dijo al respecto; y aún y cuando no se emitió auto mediante el cual se admitiera la prueba como tal; al obrar en autos y no haber sido objetada por la parte demandada, se otorga, a dicha constancia, valor de probatorio indiciario al tenor de lo dispuesto por el artículo 287 del Código de Procedimientos Civiles; y, concatenada con las documentales de los recibos de pago y la confesión expresa de la parte demandada en cuanto a la aceptación de la existencia del contrato de compraventa celebrado entre el señor ELIMINADO como comprador, y el señor ELIMINADO , como vendedor, aun cuando, no se haya cubierto el precio total de acto traslativo de dominio, hacen prueba plena de la existencia, en el caso, de la causa generadora de la posesión que se demanda, pues el hecho de que no se haya cubierto el precio pactado, no es un elemento en esta acción, que tenga que acreditarse por parte del actor en juicio, sino de diversa acción que tendrá que hacerse valer, en su caso, por los medios y vías legales que corresponda.

En consecuencia, se tiene por acreditado el hecho de que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, en el caso concreto; y el cual fue de carácter oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; virtud a los cuales se hizo la transmisión del bien materia de la presente Litis; cuya fecha de celebración quedó acredita con los mismos elementos antes señalados, es decir, con la confesión expresa de la demandada, con los 13 recibos de pago, con la testimonial ofrecida por el actor; y, con la copia certificada de la resolución emitida por la Juez Primero del Ramo Civil, en el juicio número ELIMINADO ; probanzas que permiten a esta juzgadora arribar a la convicción, que esa fecha constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de que en autos se probó que el actor ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen el artículo 1097, fracción I, del Código Civil del Estado.

Al respecto, cobra aplicación como sustento legal, la siguiente jurisprudencia:

Época: Décima Época

Registro: 2008083

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: 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:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "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).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo 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 que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 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 aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En ese contexto fáctico legal, conforme al enlace de las pruebas ofertadas, se tienen por acreditados los elementos de la prescripción positiva promovida por ELIMINADO ELIMINADO ya que en autos no existe prueba en contrario que desvirtúe el valor que debe darse a los citados medios de convicción conforme al ordinal 407, del citado código procesal civil, que dispone que la valorización de las pruebas se hará de acuerdo con lo que al efecto establece dicha legislación adjetiva, a menos que por el enlace interior de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta respecto de los hechos materia del litigio, lo que en el caso, deberá fundar el juez cuidadosamente esta parte de su sentencia; esto es, que al juez no le es dable otorgarles el valor probatorio que estime pertinente, dado que en este caso el legislador ya decidió cuál debe ser el valor que se asignen a ciertos medios probatorios, como la confesión ficta y las presunciones legales, y a menos que considere lo contrario, deberá exponer razonadamente el porqué de esa convicción.

Y, en el caso que nos ocupa, esta juzgadora adquiere convicción de que, conforme al enlace de las pruebas ofertadas, sí se tienen por acreditados los elementos de la prescripción positiva promovida.

Ciertamente, partiendo del valor que conlleva la confesión expresa y espontanea de la parte demandada, adminiculada con el resto de las probanzas ofertadas y desahogadas en autos, se desprende la existencia del contrato de contraventa, **como causa generadora de la posesión** que ostenta el actor del inmueble en pugna. En tanto que, en la prueba testimonial, los testigos dan circunstancias de tiempo, modo y lugar, del por qué, como lo afirmaron, saben que el actor posee en calidad de dueño el inmueble a usucapir; adminiculada a las documentales que aportó el demandante, como lo es el Instrumento Notarial del Primer Testimonio número ELIMINADO , del protocolo a cargo del licenciado ELIMINADO , Notario Público número ELIMINADO , en donde se consigna el contrato de compraventa que formalizan de una parte como vendedor el señor ELIMINADO y por la otra como compradora la señora ELIMINADO ; instrumento que se encuentra inscrito en la Dirección de Instituto Registral y de Catastro en el Estado, bajo el número de ELIMINADO ELIMINADO de Escrituras Públicas, del que se advierte que la demandada ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO aparece como propietaria del inmueble descrito en la demanda, cuya ubicación, superficie total, medidas y colindancias también dijo conocer dicha demandada, pues así lo confiesa incluso en la contestación de demanda; documento que al tener la calidad de público por haber sido expedido por una funcionario ejercicio de su encargo, tiene pleno valor probatorio conforme a los artículos 280 fracción II, 323 fracción II y 388 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para tener por plenamente acreditado el tercero de los elementos de la acción, es decir, que el inmueble objeto de la prescripción estéregistrado a nombre de la parte demandada, por tanto se tiene por ciertos los hechos contenidos en la demanda, en razón de que, aun cuando existe prueba el citado Instrumento Notarial, en el que se acredita que el día 18 dieciocho de noviembre del año 2003 dos mil tres, es decir, 3 tres años después, de la celebración del contrato de compraventa con el aquí actor, el vendedor ELIMINADO , vendió el mismo inmueble materia de Litis, a la ahora demandada, y que ésta por confesión expresa reconoció su existencia, solo que, según dijo, el actor sí posee el inmueble, **pero no cumplió con el pago total de la operación de la compraventa,** como se dijo, ha sido criterio reiterado de los Tribunales Federales, que las reglas de la acción reivindicatoria son independientes a las de la usucapión; por tanto, en el caso estudio, es claro que, a pesar de haberse ofertado como prueba dicha documental, no tiene el alcance para determinar a quién le asiste el mejor derecho, en razón de que los requisitos exigidos por la ley para acreditar la acción de prescripción adquisitiva y los relativos a la acción reivindicatoria, son distintos; y por ende deberán hacerse valer en su caso, bajo otras reglas o vías.

En consecuencia, con el enlace de las otras pruebas ofertadas a este sumario, es factible declarar al actor como legítimo propietario del bien inmueble cuya prescripción solicitó.

En consecuencia y toda vez que han quedado colmados los elementos de la acción, es decir, que el inmueble materia del juicio se encuentra poseyéndolo la parte actora ELIMINADO ELIMINADO desde el 5 cinco de septiembre del año 2000 dos mil, en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, de acuerdo a lo previsto en los artículos 1080, 1096, 1097, 1101 y 1102 del Código Civil del Estado, los cuales se reproducen en el orden citados para una mejor comprensión: “**Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley.”; “La posesión necesaria para prescribir debe ser: I.- En concepto de propietario; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública.”; “Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;…”; “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.”; y, La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.”,** es de concluirse que habiéndose acreditado todos y cada uno de los elementos de la acción de prescripción positiva ejercida en la especie por el actor, en tal virtud, se reconoce que el mismo es el propietario del ELIMINADO inmueble al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las siguientes medidas y colindancias: ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO Inscrito actualmente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, a nombre de la demandada ELIMINADO , ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO de Escrituras Públicas.

En ese contexto, se declara que el actor ELIMINADO es propietario del bien inmueble antes descrito, toda vez que ha operado a su favor la figura jurídica de la PRESCRIPCIÓN POSITIVA o ADQUISITIVA y, por lo tanto, esta resolución deberá tomarse como Título de Propiedad otorgado a su favor, el cual deberá ser inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, de consiguiente, se decreta la cancelación de la inscripción numero bajo el número de ELIMINADO de Escrituras Públicas ELIMINADO ELIMINADO a nombre de la demandada ELIMINADO ELIMINADO

**QUINTO**. - Por otra parte, tomando en consideración que la parte demandada no tuvo sentencia favorable, son a su cargo las costas y gastos del juicio, de conformidad con el artículo 135 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO**: Este Juzgado fue competente para conocer de este Juicio.

**SEGUNDO**: La Vía Ordinaria Civil en la que el presente Juicio se tramitó fue la correcta.

**TERCERO**. La parte actora y demandada comparecieron a Juicio con personalidad suficiente.

**CUARTO**: El actor ELIMINADO , probó su acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA que ejerció, en tanto que el parte reo, ELIMINADO no probó sus excepciones.

**QUINTO**.- En consecuencia, se declara que el referido actor es propietario del bien inmueble consistente en el ELIMINADO ELIMINADO inmueble al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las siguientes medidas y colindancias: ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO Inscrito actualmente en el Instituto Registral y Catastral del Estado, a nombre de la demandada ELIMINADO , ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO de Escrituras Públicas ELIMINADO

**SEXTO**. - La presente declaración se tendrá como Título de Propiedad otorgado a favor de la parte actora ELIMINADO , la que deberá inscribirse en el ahora Instituto Registral y Catastral del Estado, previa la cancelación de la inscripción a nombre del citado demandado, bajo el ELIMINADO ELIMINADO de Escrituras Públicas ELIMINADO

**SEPTIMO**. - La parte demandada al no tener sentencia favorable, son a su cargo las costas y gastos del juicio, de conformidad con el artículo 135 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**OCTAVO**. - Notifíquese personalmente.”.

A S I, LO RESOLVIO Y FIRMA LA C. JUEZ SEGUNDO DEL RAMO CIVIL LICENCIADA MARIA ELENA PALOMINO REYNA, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIO DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE LICENCIADO MIGUEL GUTIÉRREZ ORTÍZ. DOY FE.