

### Tesis

**Registro digital:** 2023487

**Instancia:** Tribunales  
Colegiados de Circuito

**Undécima Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** XXII.1o.A.C.8 C (10a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario  
Judicial de la Federación.  
Libro 4, Agosto de 2021, Tomo V,  
página 4908

**Tipo:** Aislada

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BUENA FE. EL JUSTO TÍTULO, COMO REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA, NO LO CONSTITUYE EL CONTRATO DE DONACIÓN CELEBRADO ENTRE LAS PARTES RESPECTO DE UN INMUEBLE DIVERSO AL QUE SE PRETENDE PRESCRIBIR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUERÉTARO).**

De los artículos 799, 802, 803, 804, 806, 822, 823, 1131, 1143 y 1144, fracciones I y III, del Código Civil del Estado de Querétaro, cuyo texto, además, es similar al que fue materia de interpretación por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 204/2014, de la que derivó la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "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).", se advierte que la posesión legalmente exigida para la procedencia de la prescripción adquisitiva de buena fe debe ser originaria, es decir, en concepto de dueño o propietario y por este último debe entenderse al que detenta con "justo título", que equivale a un acto jurídico "imperfecto", per se suficiente para poseer en concepto de propietario, pero no para transferirle el dominio y cuyo titular cree, en forma seria, que es bastante para ello, a más de que descansa en un error que el juzgador estima fundado, porque en cualquier persona pudo haber motivado creencia sobre su validez. Bajo esas premisas, el contrato de donación celebrado entre las partes materiales sobre un inmueble diverso al que se pretende usucapir de buena fe y que, con posterioridad, materialmente se ubicó equivocadamente por un tercero, no constituye el justo título que exige la ley sustantiva civil del Estado de Querétaro para la procedencia de dicha prescripción, ya que: 1) dicho acto jurídico debe entenderse en los términos en que fue pactado por las partes, es decir, respecto del bien raíz que ahí se precisó, de manera que no es apto para transmitir la posesión de un inmueble diverso al que se pretende prescribir, ni podía subjetivamente hacer creer al usucapista que ello era factible, pues el donante no externó su voluntad de transmitir ese dominio, lo que no se vincula a un requisito de validez, sino que trasciende a la inexistencia del acto jurídico, que es insubsanable, en términos de los artículos 1672, 1673, 1675, 1682 y 2110 del ordenamiento en cita; 2) los vicios de validez del justo título deben emanar del propio acto jurídico imperfecto, no así de un error humano independiente, ajeno y posterior a la celebración del propio acto traslativo, como lo es la incorrecta ubicación material del predio afecto; 3) no considerarlo así, podría dar lugar a operaciones fraudulentas en perjuicio de terceros, contra un principio de seguridad jurídica en las operaciones realizadas, al estimar que un acto jurídico celebrado entre particulares sobre un determinado objeto puede constituir justo título para demandar la usucapición de un predio diverso; y, 4) conforme a un

principio de equidad entre los contendientes, debe razonarse que: 4.1 es insoslayable que los donantes actuaron voluntariamente y de buena fe, al transmitir gratuitamente el bien raíz; 4.2 el error en la ubicación material del predio no es imputable a los donantes; 4.3 no puede aceptarse que en perjuicio de estos últimos, se permitiera al donatario ostentar no sólo el predio que real y efectivamente se donó, sino también el diverso cuya prescripción adquisitiva reclama; y, 4.4 de manera incongruente existiría la posibilidad de que con base en un mismo acto jurídico de donación se reconozcan dos derechos reales, uno, el de propiedad derivado del contrato de donación y dos, el derivado de la prescripción adquisitiva a favor del donatario sobre diferente bien raíz. Por otro lado, el contrato de donación sobre un predio diverso al que se pretende prescribir, tampoco es apto para detonar el inicio del plazo legal de cinco años de posesión continua requerida para prescribir de buena fe pues, se reitera, ese acto jurídico sólo transmite la posesión real, material y jurídica del predio ahí pactado y no de uno diverso, al no ser objeto de la donación.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL VIGÉSIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 323/2019. 23 de enero de 2020. Unanimidad de votos. Ponente: Ramiro Rodríguez Pérez. Secretario: Omar Alejandro Elizalde Herrera.

Esta tesis se publicó el viernes 27 de agosto de 2021 a las 10:35 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

