

### Tesis

**Registro digital:** 2020418

**Instancia:** Tribunales  
Colegiados de Circuito

**Décima Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** VII.2o.C.195 C (10a.)

**Fuente:** Gaceta del Semanario  
Judicial de la Federación.  
Libro 69, Agosto de 2019, Tomo IV,  
página 4609

**Tipo:** Aislada

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA Y NO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, NO ES OPONIBLE AL TERCERO QUE APARECE COMO TITULAR REGISTRAL NI ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE AQUELLA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).**

Conforme a los artículos 862, 1168, 1184, 1185 y 1189 del Código Civil para el Estado de Veracruz, cuando la acción de prescripción positiva se ejerce bajo la hipótesis de que se es poseedor de buena fe del inmueble, al ser uno de sus requisitos que la posesión se tenga con carácter de dueño, en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, al accionante le corresponde demostrar la causa generadora de su posesión a título de propietario, es decir, el justo título en virtud del cual entró en posesión del inmueble, en el entendido de que éste se trata de un acto traslativo de dominio imperfecto, pero suficiente para transferirle el dominio, como puede ser, entre otros, un contrato de compraventa. Ahora bien, el sujeto pasivo de la acción de prescripción positiva de un inmueble lo es quien aparece como su propietario ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. En tales condiciones, cuando el actor en un juicio de prescripción positiva exhibe un contrato de compraventa celebrado con un tercero y no por quien aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, otorgado conforme al artículo 2255 del Código Civil en escritura pública, el cual debió inscribirse, éste no es apto para tener por acreditada la causa generadora de la posesión, porque ante la falta de inscripción, no resulta oponible contra el titular registral que no participó en la celebración del acto jurídico. Ello es así, porque conforme a los artículos 2935, fracción I, 2936 y 2944, fracción I, del Código Civil citado, en el Registro Público de la Propiedad deben inscribirse los documentos públicos que contengan los títulos relativos a la posesión o dominio de inmuebles; y la sanción en caso de que no se haga, es que dichos actos sólo surtirán efectos entre quienes los otorgaron, mas no podrán producir perjuicios contra terceros ajenos a su celebración, quienes sí podrán aprovecharlos en cuanto les resulten favorables. Por tanto, la falta de observancia a dichas disposiciones, sólo puede repercutir al titular de los derechos de dominio que debieron inscribirse, mas no a terceros. Por otro lado, el contrato de compraventa otorgado en escritura pública no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, además de no ser oponible al tercero que aparece como titular registral del inmueble que se pretende prescribir, tampoco es apto para acreditar la causa generadora de la posesión, porque al haberse otorgado con las formalidades de ley, se trata de un título perfecto que transmite el dominio de forma plena y es inscribible en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que la prescripción positiva como forma no convencional de adquirir el dominio desaparece. Por tanto, el derecho de propiedad que pudiera tener quien pretendió usucapir en relación con un inmueble inscrito a favor de un tercero deberá dilucidarse a través de la forma y vía

que correspondan, pero no por la acción de prescripción positiva, máxime que uno de los efectos de ésta es la obtención de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, por lo que no puede tener por objeto subsanar la falta de observancia de las disposiciones registrales, en perjuicio de un tercero que sí actuó con la debida diligencia al haber inscrito su derecho de propiedad.

### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 660/2018. 9 de mayo de 2019. Mayoría de votos. Disidente: José Manuel De Alba De Alba. Ponente: Isidro Pedro Alcántara Valdés. Secretario: Flavio Bernardo Galván Zilli.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 4/2021, del Pleno en Materia Civil del Séptimo Circuito, de la que derivó la tesis jurisprudencial PC.VII.C. J/3 C (11a.) de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO EN ESCRITURA PÚBLICA, NO DESVIRTUADO CON PRUEBA EN CONTRARIO EN CUANTO A SU VALIDEZ EN EL JUICIO CORRESPONDIENTE, SÍ ES APTO PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SIN QUE SEA NECESARIO QUE SE ENCUENTRE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE)."

Esta tesis se publicó el viernes 16 de agosto de 2019 a las 10:24 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

