

Registro: 2021537

Localización: 10a. Época, T.C.C., Gaceta del S.J.F., Libro 74, Enero de 2020, Tomo III, p. 2631, [A], Civil, Número de tesis: VII.2o.C.222 C (10a.)

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE. LOS VICIOS CONTENIDOS EN EL DOCUMENTO QUE ACREDITA LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SON MENOS TRASCENDENTES PARA LA PROCEDENCIA DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).**

El concepto de propietario constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues únicamente la posesión originaria es apta para usucapir; por tanto, para la actualización de ese supuesto es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición (ius abutendi), el derecho de apropiarse de los frutos del bien (ius fruendi) y el derecho de usar el bien (ius utendi); es decir, que el propietario de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes a ella. De ahí que si la posesión ejercida por una persona es originaria, a título de dueño y por el tiempo suficiente, de forma continua, pública y pacífica, es procedente la prescripción adquisitiva de mala fe del bien a su favor. En ese sentido, sólo debe acreditar la causa generadora de la posesión y que ésta sea apta para prescribir, por lo que necesariamente debe aportar una prueba objetiva con la cual revele el origen de ésta. Sin embargo, en caso de que dicha prueba consista en un contrato de compraventa, los vicios contenidos en dicho documento son menos trascendentes si se ejerce la prescripción adquisitiva por mala fe, esto, ya que al exigir la ley un lapso mayor para su procedencia (veinte años en términos del artículo 1185, fracción III, del Código Civil para el Estado de Veracruz), implica un desinterés prolongado y continuo del legítimo propietario para recuperar el bien. Por lo cual, la diferencia entre este tipo de prescripción adquisitiva y la ejercida de buena fe radica en el grado de perfección del justo título, toda vez que, en el segundo supuesto, al establecerse un lapso menor para su procedencia forzosamente requiere que la causa generadora sea lo más perfecta posible. En este contexto, si una persona suscribió un contrato de compraventa de un inmueble, se estima que dicha documental resulta apta para demostrar la posesión originaria del bien, porque implica su adquisición tanto jurídica como material, es decir, que el inmueble es adquirido de forma íntegra y completa con todos sus derechos y obligaciones; de ahí que si bien el carácter del vendedor del inmueble puede afectar la validez del contrato, eso no demerita la calidad de la posesión del comprador, ya que para ello debe anularse el título de mérito por la ausencia de las facultades del vendedor para transmitir el dominio del bien, vicio que acarrea su nulidad. No obstante, si eso no es demostrado en el juicio y el legítimo dueño del inmueble no hizo las gestiones necesarias para su recuperación en el tiempo que exige la ley para usucapir, entonces, procede la prescripción adquisitiva del bien, aun cuando la causa generadora de la posesión presente vicios, como lo es la falta de facultades del vendedor para transmitir la propiedad del inmueble.

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

Amparo directo 335/2019. Rufina Sanchez Badillo. 22 de noviembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Huesca Ballesteros, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos de los artículos 26, párrafo segundo y 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el diverso 40, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio Consejo; y reforma y deroga disposiciones de otros acuerdos generales. Secretaria: Rubí Sindirely Aguilar Lasserre.

Esta tesis se publicó el viernes 31 de enero de 2020 a las 10:32 horas en el Semanario Judicial de la Federación.