

# ESTUDIOS JURÍDICOS

# NATURALEZA JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES A LA LUZ DE LOS ÚLTIMOS CRITERIOS DE CONTRADICCIÓN DE TESIS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

*Felipe de Jesús Rodríguez de Mendoza\**

**Sumario:** *Introducción. I. Compraventas celebradas con propósito de especulación comercial. II. Contrato de compraventa con reserva de dominio, su eficacia para efectos de prescripción adquisitiva y de otras acciones civiles. III. Compraventa como medio apto para acreditar la posesión en concepto de dueño para efectos de prescripción adquisitiva. IV. Compraventa con y sin reserva de dominio y los efectos respecto de las prestaciones entregadas por los contratantes que deben devolverse como consecuencia de la declaración judicial.*

## INTRODUCCIÓN

La finalidad del presente trabajo es poner en conocimiento de los estudiosos del derecho civil, diversos aspectos novedosos emanados de criterios de jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, creados mediante el sistema de contradicción de tesis, de conformidad con lo que señalan los artículos 215 y 216 de la Ley de Amparo vigente, que se relacionan con el contrato de compraventa, en especial, de bienes inmuebles, aunque también aplicables a los bienes muebles.

\* Juez Cuadragésimo Tercero de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México.

I. Cabe precisar que en el presente trabajo se prescindirá de cuestiones doctrinales e históricas y se limitará a la cita y comentarios de dichos criterios y, en su caso, a la de los que resultan su antecedente o que guardan relación con ellos, dejando al lector la respuesta a diversas inquietudes que nacen de ellos.

II. En primer orden se hace referencia a un criterio jurisprudencial aplicable a *las compraventas celebradas con propósito de especulación comercial*, es decir, aquellas en las que intervienen un comerciante y un particular y se presenta una controversia judicial que debe tramitarse en una vía específica; no obstante para uno de los contratantes, dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil (actos de naturaleza mixta).

En segundo lugar se procederá al análisis de un criterio de jurisprudencia relacionado con el contrato de compraventa con reserva de dominio, su eficacia para efectos de prescripción adquisitiva y de otras acciones civiles.

En tercer orden se hará el estudio de un criterio reciente aplicable al contrato de compraventa de bienes inmuebles, que sirve de documento base de la acción en los juicios de prescripción adquisitiva. Resaltan del mismo dos aspectos relevantes: uno, relativo a la buena fe y, otro, a la fecha cierta. En relación con este último, debe apuntarse, desde ahora, que aunque no debe acreditarse, sí debe demostrarse la certeza de la fecha del acto jurídico por ser un elemento del justo título; respecto del primero de ellos, resaltan igualmente una serie de nuevos requisitos exigidos por la jurisprudencia en relación con la buena fe, como se verá en su oportunidad.

Se complementa la exposición con una tesis jurisprudencial que establece ahora que incluso el contrato de compraventa es un medio apto para acreditar la posesión en concepto de dueño para efectos de prescripción adquisitiva, aun cuando se encuentre pendiente de satisfacer

el pago respectivo, aunque cabe señalar que observando el criterio anterior, cuando menos debe demostrarse que se hicieron pagos.

En tercer lugar se efectuará el examen de la rescisión de contratos de compraventa, con y sin reserva de dominio y los efectos respecto de las prestaciones entregadas por los contratantes y que deben devolverse como consecuencia de la declaración judicial.

## I. COMPRAVENTAS CELEBRADAS CON PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL (TESIS 2008076)

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES. PROCEDE LA VÍA MERCANTIL PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS RELATIVOS CUANDO PARA UNO DE LOS CONTRATANTES EL ACUERDO DE VOLUNTADES SEA DE NATURALEZA COMERCIAL. En términos de los artículos 371, 1049 y 1050 del Código de Comercio, los conflictos surgidos del cumplimiento de contratos de compraventa de inmuebles celebrados con el propósito de especulación comercial deben dirimirse en la vía mercantil, no obstante que para uno de los contratantes dicho acuerdo de voluntades sea de naturaleza civil (actos de naturaleza mixta). Lo anterior es así, en virtud de que la compraventa de bienes inmuebles tiene una naturaleza mercantil para el contratante que celebró el acuerdo de voluntades con el propósito de especulación comercial; de ahí que si el citado artículo 1050 es contundente en disponer que cuando, conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra la tenga civil, la controversia que de éste derive se regirá conforme a las leyes mercantiles, el juzgador debe atender a dicha disposición.

Contradicción de tesis 170/2014. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito. 15 de octubre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de tres votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz

Mena, en cuanto al fondo. Ausente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas.  
Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Mireya Meléndez Almaraz.

Cabe destacar que la tesis en estudio emanó de la contradicción entre los siguientes criterios:

El del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 435/2012, que dio origen a la tesis aislada II.3o.C.5 C (10a.), de rubro: “COMPRAVENTA. LA VÍA PROCEDENTE PARA VENTILAR LA CONTROVERSIA DERIVA DE DICHO CONTRATO, CUANDO LA VENDEDORA DECLARA SER UNA PERSONA MORAL CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL, ES LA ORDINARIA MERCANTIL, AUNQUE PARA UNA DE LAS PARTES SEA UN ACTO CIVIL.”, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, Libro XX, tomo 3, mayo de 2013, página 1758, con número de registro digital 2003505.

El del Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 74/2012, que dio origen a la tesis aislada XV.1o.1 C (10a.), de rubro: “COMPRAVENTA DE INMUEBLES. SI LA ADQUISICIÓN TIENE COMO FIN SU USO, DEBE CONSIDERARSE DE NATURALEZA CIVIL, CON INDEPENDENCIA DE QUE EL VENDEDOR SE DEDIQUE AL COMERCIO DE ESE TIPO DE BIENES.”, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, Libro XV, tomo 2, diciembre de 2012, página 1293, con número de registro digital: 2002253. Tesis de jurisprudencia 73/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha cinco de noviembre de dos mil catorce.

## II. CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, SU EFICACIA PARA EFECTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y DE OTRAS ACCIONES CIVILES (TESIS 162630)

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN

DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. El contrato de compraventa con reserva de dominio previsto en el artículo 2,312 del Código Civil para el Distrito Federal, constituye justo título para ejercer la acción de prescripción adquisitiva, toda vez que el comprador posee en concepto de dueño o propietario, y su posesión es originaria y no derivada. El hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble, en el contrato no desvirtúa su naturaleza, es por esto que se considera suficiente para que el comprador ejerza su posesión con carácter de propietario, ya que claramente tiene la intención de poseer la cosa a título de dueño. No obsta a lo anterior que el artículo 2,315 del mismo ordenamiento establezca que mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato.

El contrato de compraventa con reserva de dominio puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al comprador, que es apto para transmitir la propiedad, y como consecuencia de ello, que la posesión se ejerce en concepto de propietario, para los efectos de ejercer la acción de prescripción adquisitiva o usucapión, pues si bien es cierto que el numeral 2315 del Código Civil para el Distrito Federal, equipara al comprador como arrendatario, hasta en tanto no se le transmita la propiedad por no haber cubierto el precio de la operación, también lo es que esa comparación sólo tiene como finalidad que se apliquen las reglas del arrendamiento en los casos por los cuales se rescindió la compraventa, cuya circunstancia no tiene el alcance de desvirtuar la naturaleza de propietario condicional que tiene el comprador, por la sencilla razón de que entre éste y el vendedor no se estipuló un contrato de arrendamiento, sino una venta la cual se perfecciona, una vez celebrada en términos de los artículos 2248 y 2249 del citado ordenamiento, cuyos pagos se aplican al precio y no a una renta o alquiler; lo que significa que la reserva de dominio, cuando se hace

entrega material del bien al comprador, sólo incide sobre la disposición de la cosa vendida, esto es, únicamente afecta o restringe a uno y no a todos los atributos de la propiedad, en virtud de que se dejan intocados los del uso y disfrute, los cuales entraron al patrimonio de aquél en su calidad de comprador, lo que evidencia el ejercicio de una posesión originaria y no precaria o derivada.

En relación con la tesis en estudio, cabría preguntar ahora si el contrato de compraventa con reserva de dominio resulta apto para (i), promover la acción reivindicatoria en contra de un tercero o, en contra del vendedor del promovente del juicio; (ii), si lo es para ejercitar la acción plenaria de posesión; (iii), si es idóneo para intentar los interdictos posesorios de recuperar y retener, así como, (iv) una tercería excluyente de dominio y (v), un amparo indirecto promovido por tercero extraño.

Partiendo del alcance de dicha tesis, cabría responder que en el primer supuesto sí resulta un título suficiente para reivindicar en contra de un tercero que no tenga dominio, aunque no lo resulta suficiente en contra del vendedor, puesto que respecto de éste procede la acción de cumplimiento.

En el segundo caso, sí puede constituir documento suficiente para promover una acción plenaria de posesión, puesto que el actor es adquirente con justo título, es decir, con título que tiene rasgos de dominio.

En la tercera hipótesis sí lo es puesto que el actor resulta ser un poseedor jurídico y no derivado y por ende sirve para ejercitar interdictos posesorios. También resultaría un documento suficiente para ejercitar una tercería excluyente de dominio ya que como se ha mencionado, en términos de lo que dispone el artículo 2315 del Código Civil para el Distrito Federal, mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, éste será considerado arrendatario, para el efecto de que pague las rentas correspondientes, ya que esto únicamente opera

para proteger al vendedor en caso de que se rescinda el contrato. Por esa misma razón debe proceder un juicio de amparo indirecto cuando se promueva por un tercero extraño al juicio.

Tesis relacionadas:

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONDICIONAL CON RESERVA DE DOMINIO, POR SÍ SOLO ES INSUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD DE UN AUTOMÓVIL SI NO SE ACREDITA QUE EL COMPRADOR CUBRIÓ EL PRECIO TOTAL DEL MISMO. El contrato de compraventa condicional con reserva de dominio en el que la traslación definitiva del derecho de propiedad de un automóvil queda sujeta al cumplimiento de una condición futura e incierta a cargo del comprador, por sí solo es insuficiente para acreditar la propiedad del mismo en el juicio de tercería excluyente de dominio, pues es necesario que el actor demuestre que el comprador no ha cubierto el precio total del bien mueble, y que por ello, el vendedor sigue conservando la propiedad del bien materia de la controversia en la tercería.<sup>1</sup>

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO PROCEDE CUANDO EL TÍTULO EN QUE SE BASA LA ACCIÓN CONSISTE EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO CELEBRADO CON EL DEMANDADO. Si bien es cierto que el contrato de compraventa se perfecciona con el solo consentimiento de las partes sobre el precio y la cosa, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio cubierto en su integridad, aunado a que la traslación de la propiedad se verifica generalmente por mero efecto del contrato, no menos cierto es que esa regla contractual únicamente se refiere al momento en que se perfecciona el acuerdo de voluntades, pero no impide que pueda existir pacto en relación con la época de entrega de la cosa, ni obsta para que la compraventa se pueda celebrar con reserva de dominio. Luego, si en dichas convenciones se pactó, como condición suspensiva, que el bien no se transferiría al comprador sino hasta que se realizara un acontecimiento futuro e incierto, consistente en el pago total del precio acordado, es inconcuso que la compraventa se celebró con

1 Novena época, Registro: 915087, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, Materia(s): Civil, Tesis: 1479, Página: 1088. Genealogía: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, novena época, tomo IX, abril de 1999, página 623, Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis IX.1o.34 C.

reserva de dominio y no se trasladó la propiedad al peticionario, por lo que no tiene mejor derecho para poseer el inmueble en relación con el vendedor, dado que éste lo posee en virtud del derecho de dominio que se reservó. Por lo demás, si el disconforme se basó en el contrato de compraventa para demandar en el juicio natural, pretendiendo que la cosa se le entregara en cumplimiento del mismo, en todo caso debió ejercer la acción personal derivada de la celebración de tal acuerdo de voluntades y no la acción real que hizo valer.<sup>2</sup>

ACCIÓN REIVINDICATORIA. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. PROCEDENCIA CONTRA TERCEROS. El vendedor de una cosa que se reserva el dominio, en tanto no se cumple la condición suspensiva del pago total del precio convenido, está legitimado para demandar su reivindicación de un tercero, diverso del comprador y de sus causahabientes o sucesores a título universal o particular; si se parte de la hipótesis de que el poseedor carece de todo título para poseer y que por lo mismo no es el comprador que adquirió de la actora el inmueble, con reserva de dominio, ni un causahabiente de dicho comprador, necesariamente tendrá que admitirse que sí tiene legitimación activa el vendedor para reivindicar de ese extraño el inmueble vendido, porque como la venta fue con reserva de dominio, la transmisión de la propiedad no opera sino hasta que se cumpla la condición suspensiva del pago del último abono del precio, o hasta que se verifique el acontecimiento futuro e incierto de cuya realización se haga depender la transmisión del dominio.<sup>3</sup>

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. LO TIENE EL COMPRADOR QUE FUNDA SU DERECHO EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, PARA EJERCITAR ACCIÓN EN CONTRA DEL ASEGURAMIENTO DEL INMUEBLE. Si la parte recurrente funda su derecho en un contrato de compraventa con reserva de dominio, independientemente de que ese convenio contenga una condición suspensiva, sujeta al pago de la totalidad del precio pactado, en el caso debe estimarse que el comprador tiene interés jurídico para ejercitar la acción de amparo, considerando que le fue transmitida la posesión

2 Novena época, Registro: 187642, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XV, marzo de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: I.10o.C.18 C, Página: 1281.

3 Sexta época, Registro: 269802, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, Volumen CXI, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 11.

material y jurídica sobre el bien inmueble objeto de compraventa, a través de un contrato formalizado en escritura pública cuya celebración aconteció antes del aseguramiento objeto de la litis constitucional y que resulta idóneo para justificar la causa generadora de la posesión de la quejosa sobre el inmueble materia del aseguramiento, por ser la forma legal de demostrar la titularidad de ese derecho real, legítimamente tutelado por la Constitución.<sup>4</sup>

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. CARECE DE ÉL LA CÓNYUGE DEL COMPRADOR QUE SUSCRIBIÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE, CON LA CLÁUSULA SUSPENSIVA DE RESERVA DE DOMINIO DE LA PROPIEDAD, SI NO SE CUBRIÓ EL PRECIO PACTADO EN EL PLAZO ESTABLECIDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MORELOS). Cuando el dominio –característica esencial del derecho real de propiedad– no es transmitido mediante el contrato de compraventa, es inconcuso que no puede considerarse jurídicamente que mediante tal pacto consensual se haya transmitido la propiedad al comprador y, por ende, si no conformó parte de su patrimonio, no pudo ingresar jurídicamente a la sociedad conyugal, y menos al patrimonio de su cónyuge –quien se ostenta como tercero extraña a juicio–; de ahí que no le produce afectación directa y personal a la esfera jurídica de ésta. En efecto, aun cuando quien se ostenta como tercero extraña señale que cuenta con interés legal en el juicio ordinario civil de origen, al poseer materialmente el bien inmueble materia del citado contrato, lo cierto es que ello es insuficiente para avalar su interés jurídico, dado que el Pleno del Máximo Tribunal del País, en la jurisprudencia P./J. 1/2002, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XV, febrero de 2002, página 5, de rubro: “POSESIÓN. PARA QUE SEA OBJETO DE PROTECCIÓN EN EL JUICIO DE AMPARO INDIRECTO, CUANDO EL QUEJOSO SE OSTENTA COMO PERSONA EXTRAÑA AL JUICIO DEL ORDEN CIVIL, DEBE ACREDITAR SU DERECHO A POSEER CON UN TÍTULO SUSTENTADO EN ALGUNA FIGURA JURÍDICA O PRECEPTO DE LAS LEGISLACIONES SECUNDARIAS RELATIVAS.”, ha sostenido que si bien es cierto la sola demostración de la posesión puede generar el interés jurídico para efectos de la promoción del juicio de amparo, cuando sea

4 Novena época, Registro: 187195, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XV, abril de 2002, Materia(s): Común, Tesis: XVII.4o.2 K, Página: 1276.

promovido por persona extraña a un juicio civil, también lo es que dicha posesión debe sustentarse en documento idóneo del que se advierta su causa generadora lo cual, dijo, puede ser mediante la exhibición de un título que se sustente en alguna figura jurídica o precepto legal que genere el derecho a poseer, de manera que el promovente tenga una base objetiva que, fundada y razonablemente, produzca la convicción de que cuenta con ese derecho. Por tanto, cuando se pretenda sustentar esa causa generadora con un contrato de compraventa, del que se advierta se le cedió al comprador la posesión fáctica del inmueble –por lo que a priori la cónyuge del comprador tendría una copropiedad derivada de la suscripción de dicho contrato, y sustentada bajo la existencia de la compraventa–; empero, si del propio contrato se advierte que se pactó que el dominio de dicho inmueble se otorgaría una vez cubierto el importe total y en el plazo pactado, esto es, con reserva de dominio sobre la cosa, bajo la condición del pago del inmueble –y sin desconocer que en términos del artículo 1730 del Código Civil para el Estado de Morelos, el contrato de compraventa se hubiera perfeccionado con el solo acuerdo de las partes en cuanto a la cosa y su precio–; dicho título es insuficiente para considerar que la propiedad del bien objeto del contrato fue transmitida mediante el citado contrato ni, como se dijo, que por ello formara parte de la sociedad conyugal, en tanto que conforme al artículo 999 de la citada codificación, la propiedad se constituye como el derecho real de uso, disfrute y disposición del bien inmueble; mientras que mediante la posesión sólo se tiene un poder de hecho sobre la cosa, en virtud de la cual se realizan sobre ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia, esto es, de uso y disfrute, mas no de disposición, según así deriva del diverso precepto 965 del propio código. En esa guisa, se colige que cuando en el contrato de compraventa se inserta la cláusula relativa a la reserva de dominio de la propiedad, hasta en tanto se cubra el precio pactado y en el plazo establecido, no puede ser eficaz para considerar transmitida la propiedad; máxime, cuando no exista dato de que se cumplió con dicha condición suspensiva; y por el contrario, sí lo haya de que se rescindió el contrato ante el impago total del precio pactado; por lo que si esto es así, es inconcusos que no se actualiza la hipótesis característica

de la propiedad relativa al dominio sobre el bien inmueble objeto del contrato, ante la ineficacia por insuficiente del título sobre el que pretenda fincarse la causa generadora de la posesión, pues aunque para ello sea necesaria la existencia de un título que se sustente en alguna figura jurídica o precepto legal, éste debe contener los elementos bastantes que permitan al promovente tener una base objetiva, que fundada y razonablemente produzca la convicción de que tiene derecho a poseer el bien inmueble de manera legal, entendiéndose por título la causa generadora de esa posesión. No obstante, si con motivo de ese contrato el citado inmueble no pasó a ser propiedad del comprador, debe considerarse que su posesión sólo fue simple y material, derivado de que en ningún momento se alcanzó a obtener su pleno dominio, al no haberse cumplido aquella condición suspensiva pactada; lo que es insuficiente para acreditar el interés jurídico para promover el juicio de amparo; en tanto que sólo la posesión jurídica es protegible a través del derecho a la seguridad contenido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por ende, la cónyuge del citado comprador carece de legitimación para reclamar derechos sobre el inmueble, en virtud de que si el supuesto comprador no cumplió con la cláusula suspensiva, dicho inmueble no pasó a formar parte de su patrimonio, por lo que la cónyuge no puede aducir un derecho que no se perfeccionó.<sup>5</sup>

### III. COMPRAVENTA COMO MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO PARA EFECTOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Tesis 2008083)

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

5 Décima época, Registro: 2006831, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 7, junio de 2014, Tomo II, Materia(s): Común, Tesis: XVIII.4o.16 C (10a.), Página: 1732.

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.

De dicha tesis, que cambia muchos aspectos en relación con los elementos de la acción de prescripción adquisitiva, puede advertirse que quien pretenda obtener la propiedad de un inmueble por medio de un juicio de esta naturaleza, ya sea ordinario civil, oral civil o de inmatriculación judicial, debe tomar en consideración lo siguiente:

-Ahora no resulta indispensable que para la procedencia de la acción de prescripción positiva, de buena fe, 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.

-Deben acreditarse tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, lo que puede acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador.

-Un documento puede tener fecha cierta y no ser óptimo para acreditar el “justo título”.

-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.

-Para probar el justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

a) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, por 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;

b) 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.

c) 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.

d) 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 las diversas entidades de la república.

Por otra parte, habrá que considerar 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.

Tesis relacionadas:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO. Para demostrar la posesión en concepto de dueño 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; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria.<sup>6</sup>

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA

6 Novena época, Registro: 189280, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XIV, julio de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 40/2001, Página: 320.

MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a. /J. 9/2008, publicada en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, 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 tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad.<sup>7</sup>

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).

<sup>7</sup> Décima época, Registro: 2005897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 4, marzo de 2014, tomo II, Materia(s): Civil, Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.), Página: 1431.

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 éste 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 aquélla 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 sólo 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 éste 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.<sup>8</sup>

ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. PARA SU PROCEDENCIA NO ES INDISPENSABLE QUE EL DOCUMENTO EXHIBIDO COMO JUSTO TÍTULO SEA DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme al artículo 2.6 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, la acción publiciana protege la posesión jurídica del bien adquirido de buena fe (la cual se presume siempre, salvo prueba en contrario, según el numeral

8 Novena época, Registro: 162244, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXXIII, mayo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: II.2o.C. J/31, Página: 833.

5.45 del Código Civil de dicha entidad federativa) mediante un justo título y su finalidad es incorporar la posesión material de la cosa a los derechos del actor, sea porque el demandado es poseedor de mala fe o porque aun teniendo título de igual calidad que el demandante, la ha poseído por menos tiempo que éste. Por ende, si se toma en cuenta, por un lado, que la acción indicada no protege la propiedad sino la posesión legítima de los bienes adquiridos por el demandante respecto de los cuales aun cuando todavía no tiene el documento que acredite la propiedad, está en vías de adquirirla por prescripción y, por el otro, que el artículo 5.36 del mencionado Código Civil señala que la posesión hace presumir la propiedad, se concluye que para la procedencia de la acción plenaria de posesión no es indispensable que el documento exhibido como justo título sea de fecha cierta; de manera que como primer elemento de la acción, el juzgador debe examinar si el documento exhibido por el actor como justo título es suficiente para creer fundadamente que adquirió de buena fe el bien, y decidir a cuál de las partes contendientes le asiste el mejor derecho para poseerlo.<sup>9</sup>

#### IV. COMPRAVENTA CON Y SIN RESERVA DE DOMINIO Y LOS EFECTOS RESPECTO DE LAS PRESTACIONES ENTREGADAS POR LOS CONTRATANTES QUE DEBEN DEVOLVERSE COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL (TESIS 168664)

INDEMNIZACIÓN POR CONCEPTO DE MEJORAS Y EDIFICACIONES REALIZADAS A UN INMUEBLE. ES VÁLIDA LA CLÁUSULA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN LA QUE EL COMPRADOR RENUNCIA A RECIBIRLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). El artículo 2205 del Código Civil para el Estado de Nuevo León prevé las prestaciones que deben restituirse las partes contratantes en caso de rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio y establece una limitante al principio de libertad contractual, pues señala que serán nulas las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas en el

9 Novena época, Registro: 167588, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXIX, abril de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 10/2009, Página: 25.

propio precepto. Ahora bien, el derecho a recibir una indemnización por concepto de mejoras y edificaciones realizadas en el inmueble materia del contrato no es de las prestaciones previstas en el artículo indicado, ya que en los contratos de compraventa con reserva de dominio el vendedor se reserva la propiedad del bien y sólo transfiere su posesión, por lo cual, al rescindirlos aquéllos, el comprador solamente está obligado a devolver la posesión al vendedor. Así, la renuncia a recibir la indemnización mencionada no debe entenderse como una convención de las prohibidas por el último párrafo del artículo 2205 aludido, pues dejar de percibir algo a lo que se tiene derecho, en razón de acordarlo así las partes, no constituye una obligación de dar, hacer o no hacer, ni implica un gravamen para el comprador; máxime si éste sabía que si edificaba o realizaba mejoras en el inmueble materia del contrato, ante su rescisión no podría recuperar el monto invertido por este concepto. Asimismo, la realización de las mejoras y edificaciones son ajenas al fin del contrato de referencia, e inclusive son producto de la voluntad del comprador para cuya realización no interviene el vendedor, por lo que al no constituir una obligación derivada del contrato, no necesariamente puede generar obligaciones a la parte vendedora. En congruencia con lo anterior y atento al artículo 60. del Código Civil citado, se concluye que es válida la cláusula contractual que establece que el comprador renuncia a recibir una indemnización por concepto de mejoras y edificaciones realizadas en el inmueble materia del contrato de compraventa con reserva de dominio, pues además de tratarse de un derecho renunciante, con ello no se vulnera el interés público, porque no se contraviene alguna disposición de orden público, ni se afectan derechos de terceros, en tanto que la renuncia sólo surte efectos entre los contratantes.<sup>10</sup>

Cabe precisar que la tesis en estudio se refiere al contrato de compraventa con reserva de dominio; sin embargo, resulta igualmente aplicable a las compraventas en la que no se contiene dicha reserva.

10 Novena época, Registro: 162630, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXXIII, marzo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 58/2010, Página: 185.

No está por demás reiterar que para la tesis estudiada anteriormente, cuyo rubro es “COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. EL CONTRATO RELATIVO CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN CON CARÁCTER DE PROPIETARIO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.”, el comprador con reserva de dominio en realidad es un adquirente en concepto de dueño, y sólo debe considerársele un arrendatario para el caso de que se rescinda la venta, *lo que significa que la reserva de dominio, cuando se hace entrega material del bien al comprador, sólo incide sobre la disposición de la cosa vendida, esto es, únicamente afecta o restringe a uno y no a todos los atributos de la propiedad, en virtud de que se dejan intocados los del uso y disfrute, los cuales entraron al patrimonio de aquél en su calidad de comprador, lo que evidencia el ejercicio de una posesión originaria y no precaria o derivada.*

Ahora bien, de conformidad con lo que ordena el artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, como consecuencia de la rescisión de un contrato de compraventa, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que haya entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por su uso, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

Establece, igualmente el precepto, que el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Concluye el artículo en comentario mencionando que las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas, serán nulas.

El texto de dicho precepto se encuentra legislado de manera similar en los diversos códigos civiles de las entidades federativas de nuestro país.

Como puede observarse, de dicho precepto se derivan derechos para vendedor y comprador; para el primero, si entregó la cosa, además de su devolución, el pago de una renta o alquiler y el pago de una indem-

nización por el deterioro de la cosa; para el comprador, que se le entreguen intereses legales de la cantidad que entregó, estableciendo, como ya se dijo, que las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas, serán nulas.

Cabe precisar, en primer lugar, que para que el juzgador condene en sentencia definitiva al comprador, al pago de una renta o alquiler y a la indemnización por el deterioro de la cosa, debe reclamarlos en su demanda, pues si no lo hace no se estará en aptitud de imponer condena en tal rubro, toda vez que las citadas disposiciones utilizan el vocablo “puede”, lo cual debe entenderse como un derecho que la ley civil le confiere y, por ende, su ejercicio es potestativo, es decir, queda a su elección demandarlo o no en la vía jurisdiccional, máxime que el pago de dicha renta o alquiler no es una consecuencia directa de la rescisión del contrato, sino una prestación accesoria.

Ahora bien, el derecho a recibir una indemnización por concepto de mejoras y edificaciones realizadas en el inmueble materia del contrato no es de las prestaciones previstas en el artículo indicado.

Así, la renuncia a recibir la indemnización mencionada no debe entenderse como una convención de las prohibidas por el último párrafo del artículo 2311 aludido, pues dejar de percibir algo a lo que se tiene derecho, en razón de acordarlo así las partes, no constituye una obligación de dar, hacer o no hacer, ni implica un gravamen para el comprador; máxime si éste sabía que si edificaba o realizaba mejoras en el inmueble materia del contrato, ante su rescisión no podría recuperar el monto invertido por este concepto.

Tesis relacionadas:

COMPRAVENTA. CUANDO SE DECLARE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO Y EL VENDEDOR PRETENDA EL PAGO DE UN ALQUILER O RENTA POR EL USO DEL INMUEBLE, DEBE SOLICITARLO PARA QUE EL JUEZ PUEDA PRONUNCIARSE AL RESPECTO (LEGISLACIONES DEL

DISTRITO FEDERAL Y DE LOS ESTADOS DE DURANGO Y VERACRUZ). De los artículos 2311, 2192 y 2245 de los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de Durango y Veracruz que disponen, respectivamente, que como consecuencia de la rescisión de un contrato de compraventa, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por su uso, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, se advierte que tratándose de la rescisión de un contrato de compraventa de un inmueble, las prestaciones que deben devolverse son éste y el dinero recibido como parte del precio, así como una prestación accesoria a la entrega del inmueble, consistente en el pago de un alquiler o renta como consecuencia de su uso. Ahora bien, para que el Juez pueda pronunciarse sobre la referida prestación accesoria, el vendedor debe solicitarla en juicio, toda vez que las citadas disposiciones utilizan el vocablo “puede”, lo cual debe entenderse como un derecho que la ley civil le confiere y, por ende, su ejercicio es potestativo, es decir, queda a su elección demandarlo o no en la vía jurisdiccional; máxime que el pago de dicha renta o alquiler no es una consecuencia directa de la rescisión del contrato, sino una prestación accesoria.<sup>11</sup>

RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. De lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se deduce que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción. Este convenio, por el que las partes fijan anticipadamente la cuantificación de los daños y perjuicios que deben pagarse para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, suele denominarse cláusula penal y no tiene más límite, al respecto, que no deberá exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por su parte, el artículo 2311 establece que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren

11 Novena época, Registro: 173812, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXIV, diciembre de 2006, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 72/2006, Página: 85.

hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización fijada también por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa; y que si el comprador ha pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó y que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. De la interpretación del último párrafo del aludido precepto legal, en relación con lo dispuesto por el artículo 1840, se pone de manifiesto la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si resulta ser más onerosa que las estipuladas en el referido numeral 2311, pues el legislador previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad de otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas. En ese entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por lo que si bien es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compraventa; también es verdad que, si esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado una cláusula penal, la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido. Sin embargo, cuando forman parte de la acción, prestaciones estipuladas en el contrato, por vía de indemnización por daños y perjuicios, el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de

la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público.<sup>12</sup>

En relación con el tema en estudio debe decirse, a manera de corolario, que resulta muy común que en los juicios reivindicatorios y plenarios de posesión se pretenda trasladar, por desconocimiento o por avaricia, el régimen normativo aplicable a la rescisión de contratos de compraventa, pues las partes, por conducto de sus abogados pretenden, como prestación accesoria, entre otras, que se condene a la demandada al pago de una renta, a juicio de peritos, por todo el tiempo de ocupación, sin que se precise si ello se reclama como fruto o como perjuicio, pues la condena automática no se desprende del contenido de los artículos 4 y 9 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Tal pretensión aunque desajustada a derecho, en la mayor de las ocasiones resulta fundada, pues se realiza una condena genérica al pago de una renta sin que, como ya se ha mencionado, en la demanda se precise si es en concepto de frutos generados, tomando en cuenta los términos del Código Civil para el Distrito, a saber, si el demandado es poseedor de buena o mala fe y si tiene o no título en concepto de dueño y el tiempo de su ocupación.

Ello resulta inexacto porque debe apreciarse que tal consecuencia, el pago de una renta o alquiler, a juicio de peritos, por todo el tiempo de ocupación de la cosa, es aplicable de manera automática y sin mayores precisiones, desde luego si se reclaman en la demanda, a la rescisión de la compraventa, no a las acciones reales reivindicatoria y plenaria de posesión, en las que si bien es verdad que puede condenarse a una renta en los términos apuntados, ello sólo resulta procedente si se reclama

12 Novena época, Registro: 177470, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXII, agosto de 2005, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 71/2005, Página: 142.

como un fruto civil generado durante la ocupación y que el demandado hizo suyo, debiendo considerarse si el reo es poseedor de buena o de mala fe, y si tiene título de dueño o no, o, por otra parte, como un perjuicio, si la ocupación del demandado impidió al actor cobrar rentas respecto de un contrato ya celebrado.

De dichos preceptos, 4 y 9, se infiere que para que proceda la condena de pago de frutos civiles, no es suficiente el hecho de que se demanden como mera consecuencia de la procedencia de la acción reivindicatoria, ya que no debe perderse de vista que existe la obligación de justificar, con medio de convicción alguno, además de la actualización del derecho a recibir dichos frutos, el que éstos se produjeron, así como si son civiles, naturales o industriales, por lo que aun cuando la sentencia puede hacer condena genérica de frutos, el actor debe precisar en su demanda inicial, se insiste, la especie de los que reclama, con base en la clasificación del artículo 887 del Código Civil, de naturales, industriales y civiles.

Tesis relacionadas:

ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS (COMPLEMENTO DE LA TESIS I.3O.C.335 C, PUBLICADA EN LA PÁGINA 1231, TOMO XVI, JULIO 2002, NOVENA ÉPOCA, DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN Y SU GACETA). Este tribunal complementa el criterio de la tesis citada en el rubro, en la que esencialmente se sostiene que cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, según su naturaleza jurídica, existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído y debe demostrarse dentro del juicio que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima por parte del demandado, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el

tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter genérico y susceptible de prueba, porque son ganancias que pudiera haber obtenido el actor si es que hubiese tenido la posesión del bien; 4. El pago de rentas es una prestación accesoria a la acción reivindicatoria, cuando se le clasifica como una ganancia lícita que ha dejado de obtener el propietario del bien inmueble que fue desposeído por otra persona de manera ilegítima, y por ende, esta última está obligada a cubrir siempre que sean comprobadas las bases de ese perjuicio durante el juicio.<sup>13</sup>

ACCIÓN REIVINDICATORIA. LAS RENTAS DEL INMUEBLE QUE SE RECLAMAN COMO FRUTOS SON DIFERENTES DE LAS QUE SE DEMANDAN EN VÍA DE PERJUICIOS. Cuando se ejercita la acción reivindicatoria reclamando el pago de rentas de un inmueble a título de los frutos generados y también en vía de los perjuicios ocasionados, no deben confundirse esas prestaciones, porque según su naturaleza jurídica existen notas relevantes que las distinguen, entre otras, las siguientes: 1. El pago de rentas como frutos son una accesión del predio desposeído, que fueron obtenidas durante la ocupación ilegítima; 2. En cambio, el pago de rentas como perjuicio son representativas de la ganancia lícita que dejó de obtener el propietario durante el tiempo en que no tuvo la posesión del bien y que está obligado a cubrir el ocupante por su culpa o negligencia; 3. Además, el pago de las rentas como fruto es de carácter objetivo, pues parte de la hipótesis de que ya fueron devengadas y obtenidas por el ocupante, mientras que el perjuicio es de carácter subjetivo, en tanto representa las ganancias que hubiere obtenido el dueño por la renta del bien. Estas precisiones revelan que el pago de rentas pretendido en el juicio a título de frutos y el demandado en vía de perjuicios son prestaciones que tienen un origen diferente.<sup>14</sup>

13 Novena época, Registro: 169014, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XXVIII, septiembre de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.704 C, Página: 1169.

14 Novena época, Registro: 186699, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, tomo XVI, julio de 2002, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.335 C, Página: 1231.

FRUTOS, CASO DE ABSOLUCIÓN DEL PAGO DE LOS, AUN DECLARANDO PROCEDENTE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA. Es ajustada a derecho la resolución que aun declarando procedente la acción reivindicatoria y condenando al demandado a la entrega del bien reclamado, lo absuelva del pago de frutos, a virtud de que el actor no manifestó qué clase de ellos demandaba, pues aun cuando la sentencia puede hacer condena genérica de frutos, el actor debe precisar en su demanda inicial la especie de los que reclama, con base en la clasificación del artículo 887 del Código Civil, de naturales, industriales y civiles.<sup>15</sup>

ACCIÓN REIVINDICATORIA, MOMENTO DE ACREDITAR LA EXISTENCIA DE FRUTOS Y ACCESIONES EN CASO DE. Para que como resultado de la procedencia de la acción reivindicatoria deba también establecerse condena a efecto de que los demandados entreguen al actor frutos, es necesario que en el juicio se hubiesen acreditado tales frutos, porque la prueba de que se produjeron no puede rendirse válidamente en ejecución de sentencia. El artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles previene que cuando hubiere condena de frutos, intereses, daños o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán por los menos las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, y que sólo en el caso de no ser posible lo uno ni lo otro, se hará la condena a reserva de fijar su importancia y hacerla efectiva en la ejecución de la sentencia. El texto del artículo 85, por consiguiente, autoriza a fijar el importe de los frutos, intereses, daños y perjuicios en ejecución de sentencia, pero no permite que la existencia misma de esas prestaciones, pueda acreditarse después de haber concluido el juicio, lo que sería contrario a los principios que gobiernan el proceso.<sup>16</sup>

BUENA O MALA FE COMO ELEMENTO QUE DEBE TOMARSE EN CUENTA PARA LA DEVOLUCIÓN DE FRUTOS Y ACCESIONES. El artículo 4o. del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, establece que la reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto será declarar que el actor tiene

15 Sexta época, Registro: 272123, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, Volumen XX, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 140.

16 Quinta época, Registro: 338762, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo CXXXII, Materia(s): Civil, Página: 217.

dominio sobre ella y que se la entregue el demandado con frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil; es decir, normalmente la procedencia de la acción reivindicatoria determina que se declare al actor propietario y que el demandado le entregue la cosa con sus frutos y acciones, ajustándose a lo que sobre ello establece el Código Civil, y este ordenamiento regula la devolución de frutos y acciones teniendo siempre en cuenta la buena o mala fe del demandado, como se desprende de los artículos que componen el Capítulo Único, Título Tercero, Libro Segundo del propio Código.<sup>17</sup>

17 Quinta época, Registro: 338763, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*, Tomo CXXXII, Materia(s): Civil, Página: 217.