



Suprema Corte  
de **Justicia**  
de la Nación

# CRÓNICAS

del Pleno y de las Salas

Sinopsis de Asuntos destacados de las Salas

## **PRIMERA SALA**

CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN.

La información contenida en este documento es de carácter informativo y de divulgación. Las únicas fuentes oficiales son los expedientes, resoluciones y el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*.

**PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN**  
**Asuntos que se estiman relevantes resueltos en la sesión del miércoles 23 de junio de 2010**

**Cronista:** Lic. Héctor Musalem Oliver\*

**Asunto:** Contradicción de tesis 5/2010. <sup>1</sup>

**Ministro ponente:** José Ramón Cossío Díaz.

**Secretario de Estudio y Cuenta:** Fernando Alberto Casasola Mendoza.

**Tema:**

Determinar si los contratos de compraventa con reserva de dominio constituyen un título apto para acreditar la posesión con carácter de propietario para la procedencia de la prescripción adquisitiva o usucapión.

**Proyecto:**

- Señaló que sí existe la contradicción de tesis y propuso resolver la oposición de criterios bajo los siguientes argumentos:
  1. En primer lugar, se precisó que el contrato de compraventa con reserva de dominio puede constituir un justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, apto para acreditar la calidad de poseedor en concepto de propietario para efectos de ejercitar la acción de prescripción adquisitiva o usucapión, lo anterior en virtud de que el hecho de que el vendedor se reserve el dominio del inmueble del cual se pretende ejercitar la prescripción no desvirtúa la finalidad del contrato de compraventa, lo que permite considerarlo como un documento con eficacia para contemplar que el comprador pueda ejercer la posesión en carácter de propietario, pues bastará con acreditar que dicha posesión fue con motivo de una causa generadora acreditable con un título que tenga como objeto trasladar el dominio, aun cuando éste no haya sido perfeccionado.
  2. Además, se estimó que aunque la posesión que tiene el comprador se ejerce en concepto de propietario para los efectos de ejercer dicha acción, y si bien éste también puede ser considerado como arrendador, esto es sólo para el caso de que se rescinda la compraventa, circunstancia que no altera la naturaleza del carácter de propietario que tiene el comprador, pues dicho carácter no deriva de un contrato de arrendamiento, sino de un contrato de compraventa.

**Discusión y Resolución:**

- En uso de la palabra, los señores Ministros Zaldívar Lelo de Larrea y Gudiño Pelayo se manifestaron en contra del proyecto, toda vez que se desnaturalizaba la compraventa con reserva de dominio al darle la característica de que pueda ser justo título para prescribir. Señalaron que el criterio que se establece en esta contradicción no es el más adecuado precisamente por eso, porque cuando se celebra un contrato de estas características, entre otras cosas, lo que busca el vendedor es no otorgar la posesión jurídica o el dominio sobre el inmueble y si a pesar de la manifestación aceptada por ambas partes este contrato puede dar lugar a una prescripción se estaría desnaturalizando.
- En ese orden, la contradicción de tesis se resolvió por mayoría de 3 votos a favor de la propuesta presentada por el Ministro ponente.

---

\* Funcionario adscrito a la Unidad de Crónicas de la Dirección General de Casas de la Cultura Jurídica y Estudios Históricos.

<sup>1</sup> A la fecha de elaboración del presente documento, no se había publicado aún el engrose respectivo.

**Rubro de la tesis propuesta:**

CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. CONSTITUYE JUSTO TÍTULO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN.

**Suprema Corte de Justicia de la Nación**

**Dirección General de Casas de la Cultura Jurídica y Estudios Históricos**

**Unidad de Crónicas**

16 de Septiembre No. 38, Mezzanine, Col. Centro, C. P. 06000,  
México, D. F., México