La desnaturalización de la usucapión como instrumento de despojo inmobiliario

Una lectura dogmática y los remedios de nulidad y fraude procesal

María Lucila Arteaga Garibay*
Notaria 153 del estado de Michoacán

RESUMEN

La usucapión y las diligencias de jurisdicción voluntaria ad perpetuam constituyen instituciones legítimas del derecho civil mexicano, ordenadas a dotar de certeza a situaciones posesorias consolidadas o a suplir la prueba de hechos no controvertidos. Sin embargo, en el estado de Michoacán y en particular en la región oriente de esta entidad, se ha advertido un patrón en el que dicha figura jurídica es empleada, mediante su desnaturalización procesal, como vehículo para despojar de su propiedad a titulares legítimos. El presente trabajo analiza dogmáticamente los elementos de la prescripción positiva, identifica los puntos de quiebre que permiten su instrumentalización fraudulenta y sistematiza los remedios de impugnación —nulidad de actuaciones, nulidad de sentencia y fraude procesal—. Apoyándose en criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostiene que el origen de la posesión debe probarse plenamente, que el allanamiento del demandado no basta para acreditarla, y que el derecho del propietario originario prevalece frente a la buena fe registral cuando el acto traslativo deriva de documentos apócrifos. Sobre esa base, el trabajo dirige su atención al notariado: examina cómo le afecta el fenómeno —en términos de deber de calificación, responsabilidad y reputación institucional— y qué puede hacer el gremio, individual y colegiadamente, para contener estas prácticas antes de que se consumen.

---

* Licenciada en Derecho y Ciencias Sociales por la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Fue procuradora general de Justicia del estado de Michoacán y diputada local en la Septuagésima Legislatura. Desde 2008 es titular de la Notaría Pública 153 del estado de Michoacán.

PALABRAS CLAVE

usucapión; fraude procesal; nulidad; seguridad jurídica.

ABSTRACT

Adverse possession (*usucapión*) and *ad perpetuam* voluntary jurisdiction proceedings are legitimate institutions of Mexican civil law, intended to give certainty to consolidated possessory situations. In the state of Michoacán, and particularly in its eastern region, a pattern has been observed in which this figure is employed, through its procedural distortion, as a vehicle for dispossessing legitimate owners. This paper analyzes the elements of acquisitive prescription, identifies the breaking points that allow its fraudulent use, and systematizes the available remedies: nullity of proceedings, nullity of judgment, and procedural fraud. Relying on criteria of the Supreme Court of Justice of the Nation, it holds that the origin of possession must be fully proven and that the right of the original owner prevails over registry good faith when the conveyance derives from forged documents. Finally, it examines how the phenomenon affects the notariat and what the profession can do, individually and collectively, to contain these practices.

KEYWORDS

Adverse Possession; Procedural Fraud; Nullity; Legal Certainty.

I. Introducción

La propiedad inmobiliaria es, quizá, el bien jurídico cuya protección mejor revela la madurez de un sistema de justicia. No es casual que el constituyente la haya rodeado de garantías reforzadas ni que el legislador civil haya construido, en torno a su adquisición y prueba, un entramado de instituciones destinadas a conciliar dos valores en permanente tensión: la certeza del titular registral y la realidad de la posesión consolidada. La usucapión pertenece a ese delicado equilibrio.

Quien ha ejercido la función notarial por largo tiempo sabe que esta figura, lejos de ser una mera tecnicidad, es un instrumento de paz social. La prescripción adquisitiva sanea posesiones añejas y de buena fe y, por ende, su existencia es, en sí misma, un signo de civilización jurídica.

Y, sin embargo, toda institución es vulnerable a su propia desnaturalización. En el estado de Michoacán se ha advertido, con frecuencia preocupante, un fenómeno que conviene nombrar sin eufemismos: la utilización de este procedimiento —revestido de plena legalidad formal— para arrebatar la propiedad a sus titulares legítimos. No se trata de errores judiciales aislados ni de interpretaciones discutibles, sino de un diseño deliberado que aprovecha los puntos ciegos del procedimiento para fabricar, ante un juez de buena fe, una verdad aparente.

El presente artículo no pretende denunciar casos concretos, sino ofrecer un análisis dogmático de las instituciones afectadas y de los mecanismos de su instrumentalización, así como sistematizar los remedios procesales —civiles y penales— que el ordenamiento dispone frente a ellos. Para ello se apoya en los criterios que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido a lo largo de varias épocas, los cuales, leídos en conjunto, ofrecen un sólido andamiaje de defensa. Se trabaja deliberadamente sobre tipologías anonimizadas, tanto por prudencia metodológica como por respeto a los procesos en curso.

II. La usucapión: naturaleza, elementos y la exigencia de revelar el origen de la posesión

La prescripción positiva o usucapión es el modo originario de adquirir el dominio mediante la posesión de un bien durante el tiempo y con las condiciones que la ley señala. Su fundamento no es el despojo del propietario negligente, como a veces se simplifica, sino la protección de la apariencia jurídica consolidada y la sanción a la inactividad prolongada de quien, pudiendo reivindicar, no lo hizo.

Los elementos clásicos de la posesión apta para usucapir son cinco: que sea en concepto de propietario o de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que la ley fija. La doctrina civilista mexicana ha insistido en que estos requisitos son concurrentes y que la ausencia de cualquiera de ellos impide la consumación del plazo.

Ahora bien, el primero de esos elementos —la posesión en concepto de propietario— es, a la vez, el más invocado y el más fácil de simular. Por ello la Suprema Corte ha sido constante, a lo largo de varias épocas, en exigir que no basta la mera afirmación del *animus domini*: es menester expresar y probar los hechos en que se funda dicho concepto, de modo que el juzgador decida si los hechos que originaron la posesión justifican el concepto de dueño, el cual no depende de la sola estimación subjetiva del poseedor.[1] Desde la Quinta Época se sostuvo que, para usucapir, es absolutamente indispensable probar de manera fehaciente los hechos en que se funda el concepto de dueño, sin que baste declararlo en juicio.[2]

Esta exigencia se proyecta sobre el carácter mismo de la posesión. No basta la intención de poseer como dueño: es necesario probar la ejecución de actos

---

1 Tesis aislada, «PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO.», Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Sexta Época, vol. CXXXIII, cuarta parte, p. 63, registro digital 269246.

2 Tesis aislada, «PRESCRIPCIÓN POSITIVA.», Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CXXXII, p. 275, registro digital 338774.

susceptibles de ser apreciados por los sentidos que demuestren, de manera indiscutible y objetiva, que el poseedor es el dominador de la cosa frente a todo el mundo, y que comenzó a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.[3] Por eso es indispensable revelar la causa generadora de la posesión —donación, compraventa, herencia y demás—, sin que la sola manifestación baste: debe acreditarse plenamente mediante las pruebas idóneas en atención a la causa que se invoque.[4]

La Primera Sala ha llevado esta exigencia hasta su consecuencia más útil para detectar el despojo concertado. Ha establecido que el allanamiento del demandado no basta para acreditar los atributos de la posesión: se requieren otras pruebas idóneas, pues el solo reconocimiento del demandado constituye una confesión de hechos propios que no exime al actor de justificar su acción ni al juzgador de analizarla.[5] El alcance de este criterio es notable, pues precisamente el allanamiento de un demandado cómplice —que «reconoce» una posesión inexistente— es uno de los engranajes típicos del despojo simulado. La Sala añade un dato de enorme valor para el examen notarial: ni siquiera la exhibición de un contrato privado de compraventa basta para tener por probado el justo título; debe adminicularse con otros medios que generen convicción de que el transmitente realmente podía disponer del bien.

Estos criterios, en apariencia técnicos, son en realidad el principal muro de contención dogmático frente al despojo. Donde el ordenamiento exige probar el origen real de la posesión, el despojante se ve forzado a fabricarlo; y es precisamente en esa fabricación donde reside la vulnerabilidad que la defensa debe atacar y que el fedatario debe saber reconocer.

---

3 Tesis aislada, «PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.», Tercera Sala, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 78, cuarta parte, p. 38, registro digital 800681.

4 Tesis aislada, «PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NO ES SUFICIENTE REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN SINO QUE DEBE ACREDITARSE PLENAMENTE MEDIANTE LAS PRUEBAS IDÓNEAS EN ATENCIÓN A LA CAUSA QUE SE INVOCA.», Sala Auxiliar, *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 80, séptima parte, p. 23, registro digital 245838.

5 Contradicción de tesis 317/2018, Primera Sala, resuelta el 29 de julio de 2020, ponente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, de la que derivó la jurisprudencia de rubro «PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO)». La Sala precisó, además, que ni siquiera la exhibición de un contrato privado de compraventa basta para tener por acreditado el justo título, pues debe adminicularse con otros medios que generen convicción de que el transmitente podía disponer del bien.

III. La desnaturalización: tipologías del despojo

Del análisis de los patrones observados pueden destilarse varias tipologías recurrentes. Se presentan de manera anonimizada y esquemática, no como casos sino como estructuras de actuación, y se enlazan con los criterios jurisprudenciales que permiten combatirlas.

1. La simulación del emplazamiento

Es el núcleo de la mayoría de los despojos. El actor demanda la usucapión señalando como demandado al titular registral, pero proporciona un domicilio falso o caduco, o bien obtiene —mediante diligencias de notificación viciadas— que el emplazamiento se tenga por practicado sin que el verdadero propietario llegue a enterarse. El juicio se sigue en rebeldía contra quien nunca supo de él, y la sentencia se ejecuta antes de que el afectado pueda reaccionar. El emplazamiento, formalidad esencial del procedimiento, se convierte así en el eslabón fabricado.

2. La fabricación de la posesión y del título de origen

Para acreditar la posesión en concepto de propietario y de buena fe, se construye un origen ficticio: un contrato privado antedatado, testigos aleccionados que declaran sobre una posesión inexistente, o recibos y constancias fabricados. Es justamente aquí donde la exigencia jurisprudencial de revelar y probar plenamente la causa generadora de la posesión opera como filtro: una historia posesoria inventada rara vez resiste la prueba idónea sobre su origen real, de modo que la defensa debe centrar su fuego en la inconsistencia del título causal.[6]

3. El uso de la ad perpetuam para eludir al contradictor

Cuando el despojante advierte que un juicio contencioso de usucapión expondría la existencia de un propietario opositor, opta por la vía no contenciosa de la información ad perpetuam. Bajo la apariencia de una simple perpetuación de prueba, obtiene una resolución que después esgrime —indebidamente— como base para inscribir la propiedad. La defensa dispone aquí de un argumento contundente: esa resolución solo acredita posesión y jamás propiedad, por lo que no puede sustentar inscripción dominical alguna ni la cadena de transmisiones que de ella se pretenda derivar.[7]

---

6 Tesis «PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NO ES SUFICIENTE REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN», registro digital 245838.

7 Tesis 1a./J. 91/2005, «Informaciones ad perpetuam», y contradicción de tesis 149/2007-PS, «Acción reivindicatoria».

4. La cadena de transmisiones para crear un tercero registral

Consumado el despojo, el inmueble se transmite con celeridad a un tercero que invoca la buena fe registral, buscando blindar la operación tras la figura del adquirente protegido por el Registro. Esta es la tipología más sofisticada y dañina, pues opone a la víctima la protección que el sistema reserva a quien confía en los asientos registrales. Frente a ella, sin embargo, la Primera Sala ha fijado recientemente un criterio decisivo, que se examina en el apartado siguiente.

IV. Los remedios: nulidad, fraude procesal y prevalencia del propietario originario

Frente a estas prácticas, el ordenamiento no es inerme. La defensa idónea se articula en varios planos complementarios: la nulidad civil, la persecución penal del fraude procesal y, como broche constitucional, la prevalencia del propietario originario sobre la buena fe registral.

1. La nulidad de actuaciones por defecto de emplazamiento

Cuando el despojo descansa en un emplazamiento simulado, el remedio primario es la nulidad de actuaciones. El emplazamiento es formalidad esencial del procedimiento y su omisión o práctica viciada vulnera la garantía de audiencia, generando una indefensión que invalida todo lo actuado. Procede el incidente de nulidad de notificaciones y, en su caso, el juicio autónomo de nulidad de juicio concluido, cuando el afectado no tuvo posibilidad real de defenderse.

2. La nulidad de la sentencia y la inexistencia de los elementos de la usucapión

Más allá de la actuación procesal, procede demandar la nulidad de la sentencia obtenida fraudulentamente y la cancelación de las inscripciones que de ella derivaron. Aquí la defensa debe atacar el origen viciado de la posesión y la inexistencia de los elementos de la usucapión, apoyándose en la exigencia de probar fehacientemente el concepto de dueño y la causa generadora de la posesión.[8] Demostrado que la posesión nunca existió o que su origen fue fabricado, la apariencia construida se desmorona.

3. El fraude procesal en sede penal

La conducta de quien, mediante engaño o maquinación, induce a la autoridad judicial a dictar una resolución contraria a la verdad encuadra en el delito de

8 Tesis «PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO.», registro digital 269246.

fraude procesal. Su persecución cumple una doble función: restablecer la verdad y disuadir la reiteración de estas prácticas. La denuncia penal permite acreditar el dolo y la concertación que el proceso civil, por su naturaleza, no siempre logra evidenciar.

4. La prevalencia del propietario originario frente a la buena fe registral

El argumento más poderoso frente a la tipología del tercero registral lo ha proporcionado, muy recientemente, la Primera Sala en jurisprudencia obligatoria surgida de un asunto del propio estado de Michoacán. Conforme a ella, los derechos de propiedad y de seguridad jurídica del propietario originario deben prevalecer sobre la protección registral del tercero adquirente cuando el acto traslativo deriva de la contravención a una norma de interés público —señaladamente, cuando no existió consentimiento del dueño o se emplearon documentos apócrifos sobre el titular registral o su representante—, pues lo contrario dejaría al propietario en estado de indefensión, sin posibilidad de recuperar su bien aun obteniendo la nulidad de la primera compraventa.[9]

La Corte precisa el equilibrio: por regla general se privilegia a quien adquiere primero y formaliza su derecho mediante la inscripción registral, y será excepcional que ceda la protección del tercero de buena fe. Pero esa excepción se actualiza, precisamente, cuando el origen de la cadena traslativa es un acto ilícito —la suplantación, la falsificación, el documento apócrifo—, supuestos que son el sello distintivo de los despojos aquí analizados. El criterio cierra así el círculo: ni la ad perpetuam transmite propiedad, ni la inscripción registral subsiguiente sana el vicio de origen.

5. La articulación integral y oportuna de la defensa

La experiencia aconseja no aislar los remedios, sino articularlos: la nulidad civil restituye el derecho, la denuncia penal acredita el engaño, la jurisprudencia constitucional neutraliza al tercero registral, y la medida cautelar impide que el inmueble siga circulando. La oportunidad es decisiva, pues cada transmisión ulterior añade un obstáculo fáctico a la restitución, aun cuando el derecho asista al propietario originario.

---

9 Tesis 1a./J. 177/2025 (11a.), «DERECHOS A LA PROPIEDAD PRIVADA Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS. DEBEN PREVALECER FRENTE A LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES CUANDO EL ACTO TRASLATIVO DERIVE DE LA CONTRAVENCIÓN A NORMAS DE INTERÉS PÚBLICO.», Primera Sala, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Undécima Época, libro 52, agosto de 2025, t. v, vol. 1, p. 660, registro digital 2031077. Derivada del amparo directo en revisión 2060/2021, resuelto el 23 de octubre de 2024, ponente Ana Margarita Ríos Farjat. De aplicación obligatoria a partir del 1 de septiembre de 2025.

v. La perspectiva notarial: incidencia del fenómeno y respuesta del gremio

Expuestos los remedios de impugnación, conviene desplazar el eje de la reflexión hacia donde verdaderamente importa para este foro: el notariado. La pregunta ya no es solo cómo se combate el despojo una vez consumado, sino cómo le afecta al notariado que estas prácticas existan y qué puede hacer el gremio frente a ellas. La respuesta se ordena en tres dimensiones: la calificación preventiva, la responsabilidad del fedatario y la acción institucional del Colegio.

1. El notario como primer filtro: deber de calificación y señales de alarma

El notario es, por antonomasia, el garante de la seguridad jurídica preventiva: actúa antes del conflicto, no después. A diferencia del juez, que conoce del despojo cuando ya se ha consumado, el fedatario tiene la oportunidad —y el deber— de impedir que el inmueble despojado ingrese al tráfico jurídico con apariencia de legitimidad. Por ello, la lectura atenta de los criterios antes analizados no es un ejercicio académico: es una herramienta operativa para el ejercicio diario del protocolo.

Hay señales de alarma que el notario debe aprender a reconocer en el estudio de antecedentes. La primera es el título que tiene por origen una información ad perpetuam: sabiendo que esa diligencia solo acredita posesión y no propiedad,[10] el fedatario debe tratar con especial cautela cualquier cadena traslativa que arranque de ahí, pues por causahabiencia nadie pudo transmitir un dominio que no tenía.[11] La segunda es la usucapión obtenida mediante allanamiento del demandado o en rebeldía, seguida de una enajenación urgente: advertido de que el allanamiento no basta para acreditar la posesión,[12] el notario debe sospechar de una sentencia construida sin verdadera contradicción. La tercera es la cadena de transmisiones vertiginosa, orientada a fabricar un tercero registral de buena fe que, sin embargo, no quedará protegido cuando el origen sea un acto apócrifo.[13]

Frente a estas señales, la diligencia notarial exige requerir antecedentes registrales actualizados, examinar la idoneidad del título causal —recordando que ni un contrato privado basta por sí solo para acreditar el justo título— y, en su caso, abstenerse de autorizar. La fe pública no es un mero trámite: es una función de

10 Tesis 1a./J. 91/2005, «Informaciones ad perpetuam».
11 Contradicción de tesis 149/2007-PS, «Acción reivindicatoria».
12 Contradicción de tesis 317/2018, «PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN».
13 Tesis 1a./J. 177/2025 (11a.), «DERECHOS A LA PROPIEDAD PRIVADA Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS ORIGINARIOS».

Estado al servicio de la certeza, y su ejercicio riguroso es la barrera más eficaz y más temprana contra la consolidación del despojo.

2. El reverso del deber: la responsabilidad del notario que autoriza sobre título viciado

La contracara de esta función preventiva es la responsabilidad. El notario que, debiendo advertir las señales de alarma, autoriza un instrumento que perfecciona la circulación de una propiedad despojada, no solo falla a su deber de calificación: se expone a las consecuencias de su actuación. Esa responsabilidad puede desplegarse en el plano administrativo y disciplinario conforme a la legislación notarial, en el civil por los daños causados a quien resulte privado de su bien, e incluso en el penal si se acreditara su participación dolosa o su connivencia en la maquinación.

Conviene subrayar que el riesgo para el notariado es doble. De un lado, el riesgo jurídico individual del fedatario que autoriza sin la debida cautela. De otro, un riesgo reputacional colectivo: cada despojo que pasa por una notaría erosiona la confianza pública en la fe notarial misma, que es el capital más valioso del gremio. De ahí que la prevención de estas prácticas no sea solo un deber ético individual, sino un interés institucional del notariado en su conjunto.

3. La dimensión institucional: qué puede hacer el Colegio

¿Puede el notariado, como cuerpo organizado, hacer algo más que confiar en la diligencia individual de cada fedatario? La respuesta es afirmativa, y aquí el Colegio de Notarios tiene un papel que trasciende lo gremial para volverse política pública de seguridad jurídica.

En el plano formativo, el Colegio puede sistematizar y difundir entre sus agremiados los criterios jurisprudenciales aquí reseñados, traducidos en protocolos de calificación y en catálogos de señales de alarma, de modo que el conocimiento no dependa del azar de la experiencia individual. En el plano preventivo, puede promover mecanismos de alerta y consulta interna que permitan al notario verificar antecedentes sospechosos antes de autorizar. En el plano institucional, puede tender puentes de colaboración con el Registro Público de la Propiedad, con el Poder Judicial del Estado y con la Fiscalía, para que la detección notarial de un posible despojo encuentre un cauce de comunicación oportuno. Y en el plano propositivo, el notariado está legitimado, por su autoridad técnica, para impulsar ante el legislador local los ajustes que cierren los puntos ciegos procesales que estas prácticas aprovechan.

El notariado michoacano, en suma, no es un espectador del fenómeno ni una mera víctima potencial de su instrumentalización: es uno de los pocos actores

del sistema con la posición, la información y la autoridad técnica para contenerlo antes de que se consuma. Asumir ese papel con plena conciencia es, quizá, la mejor defensa de la institución notarial y de la seguridad jurídica que está llamada a custodiar.

VI. Conclusiones

Primera. La usucapión es una institución legítima y socialmente valiosa, cuya desnaturalización no debe llevar a su descrédito, sino a la vigilancia de su recto uso.

Segunda. El despojo inmobiliario por vías judiciales aparentemente regulares descansa, casi siempre, en la simulación del emplazamiento, la fabricación de la posesión y la elusión del verdadero contradictor —entre otros, mediante el allanamiento de un demandado cómplice—; la exigencia jurisprudencial de probar plenamente el origen de la posesión, y de no tenerla por acreditada con el solo allanamiento, es el filtro dogmático contra esa fabricación.

Tercera. Los remedios de impugnación existen y son eficaces: la nulidad de actuaciones y de la sentencia, la persecución penal del fraude procesal y, como broche, la prevalencia del propietario originario sobre la buena fe registral cuando el acto deriva de documentos apócrifos. Pero todos ellos operan después del daño.

Cuarta. Para el notariado, el fenómeno representa a la vez un riesgo y una responsabilidad. Un riesgo jurídico individual para el fedatario que autoriza sobre un título viciado, y un riesgo reputacional colectivo para la fe pública como institución. La calificación notarial rigurosa, informada por los criterios aquí reseñados, es la barrera más temprana y eficaz contra la consolidación del despojo.

Quinta. El notariado sí puede hacer algo, y no solo en lo individual. El Colegio está llamado a sistematizar protocolos de calificación y catálogos de señales de alarma, a tender puentes de colaboración con el Registro Público, el Poder Judicial y la Fiscalía, y a impulsar ante el legislador los ajustes que cierren los puntos ciegos procesales. Asumir ese papel es la mejor defensa de la institución notarial y de la seguridad jurídica que está llamada a custodiar.

Bibliografía

Doctrina

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. *Derecho civil: bienes, derechos reales, sucesiones*. México: Porrúa, 2016.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *El patrimonio*. México: Porrúa, 2011.

OVALLE FAVELA, José. *Derecho procesal civil*. México: Oxford University Press, 2013.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de derecho civil II: bienes, derechos reales y sucesiones*. México: Porrúa, 2014.

Criterios jurisdiccionales (Suprema Corte de Justicia de la Nación)

Tesis 1a./J. 177/2025 (11a.). «Derechos a la propiedad privada y de seguridad jurídica de los propietarios originarios. Deben prevalecer frente a la protección registral de los terceros adquirentes cuando el acto traslativo derive de la contravención a normas de interés público». *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Undécima Época, libro 52, agosto de 2025, t. V, vol. 1, p. 660. Registro digital 2031077.

Contradicción de tesis 317/2018. Primera Sala, 29 de julio de 2020. «Prescripción positiva o usucapión. El allanamiento a la demanda no es suficiente para acreditar por parte del actor los atributos de la posesión, al requerirse de otra u otras probanzas para su constatación». Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena.

Contradicción de tesis 149/2007-PS. Primera Sala, 30 de abril de 2008. «Acción reivindicatoria. No queda probado el elemento propiedad necesario para su procedencia, si el título exhibido por el actor tiene como antecedente causal diligencias de jurisdicción voluntaria de información ad perpetuam».

Tesis 1a./J. 91/2005. «Informaciones ad perpetuam. La resolución que en ellas se dicte no es apta para acreditar la propiedad del inmueble materia de un juicio reivindicatorio». *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXII, agosto de 2005, p. 86.

Tesis 1a. XXXI/2005. «Información ad perpetuam. El artículo 2905 del Código Civil del Estado de Querétaro que prevé esa diligencia, no viola la garantía de audiencia previa». *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. XXI, abril de 2005, p. 724. Registro digital 178717.

Amparo directo en revisión 85/2005. Primera Sala, 2 de marzo de 2005. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

Tesis, Sala Auxiliar. «Prescripción adquisitiva. No es suficiente revelar la causa generadora de la posesión sino que debe acreditarse plenamente mediante las pruebas idóneas en atención a la causa que se invoca». *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 80, séptima parte, p. 23. Registro digital 245838.

Tesis, Tercera Sala. «Prescripción adquisitiva. Posesión en concepto de propietario». *Semanario Judicial de la Federación*, Séptima Época, vol. 78, cuarta parte, p. 38. Registro digital 800681.

Tesis, Tercera Sala. «Prescripción positiva. Posesión en concepto de dueño». *Semanario Judicial de la Federación*, Sexta Época, vol. CXXXIII, cuarta parte, p. 63. Registro digital 269246.

Tesis, Tercera Sala. «Prescripción positiva». *Semanario Judicial de la Federación*, Quinta Época, t. CXXXII, p. 275. Registro digital 338774.

* * *