

Guadalajara, Jalisco, a **10 diez de noviembre** de 2017 dos mil diecisiete.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca **604/2017**, formado con motivo del **recurso de apelación** interpuesto por \* \* \* \* \* en su carácter de demandado en el principal y actor en reconvención, en contra de la **sentencia definitiva de fecha 26 veintiséis de junio de 2017 dos mil diecisiete**, pronunciada por la Juez Octavo de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, en el Juicio **Civil Ordinario** promovido por \* \* \* \* \* a través de su de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio \* \* \* \* \*, en contra de \* \* \* \* \*, expediente **706/2015**.

**R E S U L T A N D O S :**

1.- Con fecha 11 once de julio de 2017 dos mil diecisiete, \* \* \* \* \* en su carácter de demandado en el principal y actor en reconvención, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia referida en el párrafo anterior, cuya parte propositiva es del tenor siguiente:

**“PRIMERA.-** *La personalidad de las partes, la competencia del Juzgado y la vía elegida quedaron acreditadas en autos.*

**SEGUNDA.-** \* \* \* \* \*, **apoderado de** \* \* \* \* \* \* \* *acreditó los elementos constitutivos de su acción, pero en parte las prestaciones reclamadas, en tanto que el demandado \* \* \* \* \* no justifica las excepciones que al efecto hizo valer, en consecuencia;*

**TERCERA.-** *Se declara que a \* \* \* \* \* representada en este juicio por su apoderado \* \* \* \* \* le*

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

*corresponde el dominio respecto del inmueble de que se trata, siendo este el departamento número \* \* \* \* \*, del edificio en condominio número \* \* \* \* \* de la calle \* \* \* \* \* del Fraccionamiento \* \* \* \* \*, con la superficie, medidas y linderos que indica, la distribución y cajón de estacionamiento que se describen en la escritura \* \* \* \* \* multicitada, y por ende, le corresponde también la posesión de dicho inmueble, condenando al citado demandado a entregar al actor la posesión de dicho inmueble con sus frutos y accesiones, cuantificables a manera de rentas a partir de la fecha de emplazamiento y hasta la total entrega del inmueble, así como también se condena al reo al pago de los gastos del juicio, conceptos todos a cuantificarse en ejecución de sentencia.*

**CUARTA.-** *Se absuelve al demandado del pago de honorarios que se le reclaman bajo el punto 3 tres de conceptos de la demanda inicial.*

**QUINTA.-** *La acción reconvenzional promovida por \* \* \* \* \* resultó improcedente, por lo que se absuelve a la demandada \* \* \* \* \* representada en este procedimiento por su apoderado ya mencionado, de los reclamos que se le hicieron en esta vía.*

**SEXTA.-** *Por lo resuelto en la parte final del último considerando de este fallo, no se hace especial condena en cuanto al pago de las costas por esta instancia.*

**Notifíquese a la parte actora únicamente por medio de boletín judicial en virtud de que la presente resolución se dictó dentro del término previsto en el artículo 290 del Código Procesal Civil, en relación con el diverso numeral 109 fracción VI del citado cuerpo legal, por ello su publicación en dicha gaceta surte efectos de notificación."**

2.- Mediante proveído de fecha 14 catorce de julio de 2017 dos mil diecisiete (foja 121), la Juez natural admitió en ambos efectos la apelación interpuesta por \* \* \* \* \* demandado en el principal y actor en reconvencción, ordenó la remisión de las actuaciones y documentos fundatorios a la Secretaría General de Acuerdos del Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación de la alzada, correspondiéndole a esta Sala conocer del presente negocio.

3.- Este Cuerpo Colegiado, mediante acuerdo del día 12 doce de septiembre de 2017 dos mil diecisiete (fojas 7 y 8),

se avocó al conocimiento de la apelación interpuesta declarándola admisible confirmando la calificación de grado en ambos efectos, tuvo a la parte apelante expresando agravios de los cuales se ordenó poner a disposición de la contraria copia simple, asimismo se tuvo a ambas partes señalando domicilio y autorizados para recibir notificaciones en esta segunda instancia. Dentro del mismo proveído se ordenó dar vista al C. Agente de la Procuraduría Social adscrito en virtud de intervenir adulto mayor, lo cual se cumplimentó con fecha 18 dieciocho de septiembre de 2017 dos mil diecisiete (*foja 8 vuelta*).

**4.-** En acuerdo de fecha 25 veinticinco de septiembre de 2017 dos mil diecisiete (*foja 9*), por permitirlo el estado procesal de las actuaciones se citó para dictar sentencia.

**5.-** Mediante acuerdo de fecha 02 dos de octubre de 2017 dos mil diecisiete (*foja 10*), se hizo saber a las partes que esta Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, se encuentra integrada por el Magistrado SALVADOR CANTERO AGUILAR, la Magistrada MARIA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA, el Magistrado CARLOS OSCAR TREJO HERRERA y como Secretario de Acuerdos el Licenciado MIGUEL RAMOS MARTÍNEZ, por lo que se procede a dictar la resolución bajo los siguientes:

#### **C O N S I D E R A N D O S :**

**I.- COMPETENCIA.-** Esta Sala resulta competente para conocer y resolver el presente toca de apelación, de **conformidad** con lo dispuesto por la fracción I, del artículo 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**II.- ESTUDIO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.-** Previo al análisis de los agravios expresados por los apelantes, este Tribunal ante la obligación que le impone el artículo 87 penúltimo párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, procede al

estudio oficioso de los presupuestos procesales<sup>1</sup>.

En principio, debe destacarse que conforme al Diccionario Jurídico Mexicano editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Porrúa, México, 1989, página 2524, **“Los Presupuestos Procesales”** son: *“Los requisitos o condiciones que deben cumplirse para la iniciación o el desarrollo válido de un proceso, o en su caso, para que pueda pronunciarse la resolución de fondo”*. Dentro de los aludidos presupuestos resaltan como sus especies, entre otros, lo relativo a la **competencia** del Juez, la **personalidad** de las partes y la **vía** intentada, aspectos que se examinarán en los párrafos siguientes:

Con relación a la **competencia**, se surte la del Juzgado de origen para conocer de la presente contienda en términos del artículo 101, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Jalisco, con relación a los normativos 158 fracción I, y el artículo 161, fracción III, de la Ley Procesal Civil para este Estado, en virtud de ser un juicio donde se ventilan cuestiones de índole civil, y porque es Juez

<sup>1</sup> Apoya este aserto, la tesis de jurisprudencia por contradicción de tesis número 96/2001, sustentada por la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, aprobada en sesión del 03 tres de Octubre del 2001 dos mil uno, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 5. **“ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO).** Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual **el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones.** Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, **como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.”**

competente para conocer de acciones reales sobre bienes inmuebles, el de la ubicación de la cosa, como en el caso acontece. De igual forma se cuenta con el **sometimiento tácito** de las partes, la actora por el solo hecho de haber comparecido a ejercitar su acción y la demandada por dar contestación a la demanda y promover demanda reconvenzional, sin oponerse al presupuesto procesal en análisis.

Por otra parte, la **personalidad** de las partes se encuentra acreditada en autos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que la parte actora \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* compareció a juicio a través de su Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, lo que justificó con las copias certificadas el 24 veinticuatro de septiembre de 2012 dos mil doce por el Secretario de Acuerdos del Juzgado \* \* \* \* \* de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, Licenciado \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, correspondientes a la Escritura Pública número \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, de fecha 19 diecinueve de julio de 2011 dos mil once, pasada ante la fe del Cónsul General de México, en la ciudad de \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \*, actuando en funciones de Notario Público, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 cuarenta y dos fracción IV de la Ley de Servicio Exterior Mexicano y 85 ochenta y cinco de su Reglamento. Documento que se tiene a la vista y atento a su naturaleza de conformidad a lo previsto en los artículos 329, 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado adquiere valor probatorio pleno, cuyo contenido prueba el presupuesto procesal en análisis.

Por lo que ve a la personalidad de la parte demanda y actor en reconvección \* \* \* \* \*

\* \* \* \* \* compareció en ejercicio de derecho propio, manifestando ser mayor de edad, presumiéndose que está en pleno ejercicio de sus derechos civiles, al no existir prueba o indicio que limite su capacidad de ejercicio.

Con lo anterior se acredita que todas las partes gozan de la capacidad legal y jurídica para obligarse y comparecer a juicio; aunando a que no existe prueba o indicio que limite su capacidad de ejercicio; cubriéndose con los requerimientos necesarios que al respecto prevén los artículos 40, 41, 42, 90, 91 y correlativos del Enjuiciamiento Civil del Estado.

En otro aspecto, con relación al presupuesto procesal relativo a la “Vía”, este queda satisfecho atendiendo a que por disposición de la ley todas las controversias que no tengan trámite especial determinado por la misma, deberán de ventilarse en la **vía Civil Ordinaria**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 266 del Enjuiciamiento Civil del Estado, como ocurrió en la especie.

Ahora bien, con relación a **los elementos que conforman las acciones intentadas**, al encontrarse estrechamente vinculados con los agravios esgrimidos por la recurrente, este Tribunal estima que, por razones de método, su estudio deberá realizarse en forma conjunta, en los términos que se precisan en los considerandos siguientes.

**III.- AGRAVIOS.-** Con fecha 11 once de julio de 2017 dos mil diecisiete, la parte apelante, expresó los agravios que le causa la sentencia impugnada, los cuales obran glosados en el toca de apelación y se dan por reproducidos en obvio de innecesarias repeticiones como si a la letra se transcribiesen. Lo anterior con apoyo en la tesis del Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, noviembre de 1993, página 288, rubro: “**AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA NO**

**CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS.”**

No obstante lo anterior, a efecto de dar mayor claridad a esta resolución, este Tribunal procede a realizar una síntesis de los agravios formulados por el recurrente, a saber:

En el proemio de sus agravios el apelante señala que se violó en su perjuicio lo preceptuado por los artículos **86, 87, 362, 365, 403 y 411** de la Ley Adjetiva Civil, así como los artículos **419, 420 y 433** de la Ley Sustantiva Civil, ambos del Estado de Jalisco.

Por otra parte se duele de la valoración de las pruebas que ofertó, siendo las documentales y la prueba testimonial, ya que con los recibos de la luz que exhibió si bien solo se acredita el pago del servicio a su nombre, también es cierto, que dichas pruebas adminiculadas en conjunto, dan la certeza de la acción de prescripción que solicitó a su favor; al igual que el acta de nacimiento de su hijo y el recibo oficial número \* \* \* \* \* expedido por la Tesorería del Estado, a las cuales la A quo solo les dio valor en cuanto a su contenido, debiendo ser analizadas en conjunto y adminiculadas unas con otras, a efecto de llegar a la verdad jurídica e histórica.

Agrega que la A quo desestimó su prueba testimonial, restándole valor probatorio, porque los testigos no manifestaron el origen del contrato de compraventa que exhibió, sin embargo lo que quedó probado es el año desde el cual está en posesión del inmueble a título de dueño, coincidiendo en las circunstancias de modo, tiempo y lugar.

Aduce que el contrato de compraventa acredita lo manifestado por sí mismo pues es la causa generadora de la posesión, la cual tiene por más de 20 veinte años.

Sostiene que del análisis conjunto de los elementos de convicción se desprende que los recibos de la luz, si bien es cierto acreditan el pago de un servicio, también acreditan que es a nombre del recurrente y el domicilio donde se suministra el servicio, siendo evidente que es él quien ha estado recibiendo el servicio en el domicilio señalado, desde el año referido, porque ahí vive desde hace más de 20 veinte años como quedó acreditado con el dicho de los testigos y el propio contrato de compraventa, superando por mucho el término que requiere la ley sustantiva para prescribir.

Agrega que la posesión de más de veinte años debe ser vista y resuelta en la jurisprudencia que invoca y no en la que citó la juez, que no refiere a un término mayo a 20 veinte años de posesión, sino menor, por lo que aduce no es aplicable.

Con el fin de robustecer su dicho el apelante citó el siguiente criterio jurisprudencial bajo rubro **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).”**

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

Continua manifestando, que la A quo en su resolución solo se concretó a descalificar su título generador sin tomar en cuenta que posee el inmueble desde 1988 mil novecientos ochenta y ocho y al tenor de la jurisprudencia antes invocada se viola en su perjuicio tal análisis, pues solo lo descalifica por provenir de un tercero sin tomar en cuenta, que la actora es su causahabiente pues es hija de la persona que le vendió, acreditándose la causa generadora de la posesión.

Por otro lado, reitera que la A quo le restó valor probatorio a su testimonial ofertada, con el argumento de que los atestes no presenciaron la celebración del contrato, valoración que lo deja en estado de indefensión, ya que lo que si quedó probado es la época desde que tiene la posesión, siempre como propietario, ejerciendo actos de dominio sobre el departamento, ya que como se advierte del contrato generador que exhibió, se señalaron dos testigos mismos que le resulta imposible presentar porque ambos ya se encuentran fallecidos.

Señala que las jurisprudencias que invocó la A quo para fundamentar su resolución, solo se refieren a la posesión ordinaria de 10 diez años, sin embargo la que él invocó, da un análisis extraordinario para la posesión a título de dueño cuando la posesión pasa de 20 veinte años, y que la juzgadora no tomó en cuenta en su resolución, ya que la temporalidad en la posesión que tiene la pasa por alto y nada refiere al respecto.

Finalmente señala que le causa agravio la resolución impugnada al declarar procedente la acción reivindicatoria, cuando de los hechos narrados por su contraparte, se desprende que sigue sosteniendo que su posesión es derivada de un contrato de comodato.

**IV.- CALIFICACIÓN DE LOS AGRAVIOS.-** Habiendo realizado el estudio correspondiente a los agravios, a las pruebas aportadas en el juicio de origen, así como a las actuaciones judiciales remitidas para la substanciación de la alzada, las cuales son de observancia obligatoria para los que resolvemos y arrojan efectos de valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se llega a la conclusión de que los agravios vertidos por la parte apelante son **infundados, inoperantes e insuficientes** para lograr su cometido.

**V.- ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS.-** Los agravios que entre sí guardan íntima relación, serán estudiados en **forma conjunta**, sin que ello le depare perjuicio alguno a la parte apelante, ya que al efecto se abordarán todos los puntos



materia de inconformidad<sup>2</sup>.

Analizadas que son las actuaciones del procedimiento de origen, a las que se otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado se desprende que \* \* \* \* \* promovió acción reconvenzional en contra de \* \* \* \* \* a quien reclamó la prescripción adquisitiva del departamento \* \* \* \* \* , del Edificio Condominio número \* \* \* \* \* , de la calle \* \* \* \* \* en el Fraccionamiento \* \* \* \* \* de \* \* \* \* \* , \* \* \* \* \* .

Respecto de la acción intentada por el actor en reconvección, de los artículos 840, 841, 844, 873, 874, 875, 876, 879, 880 y 889 del Código Civil del Estado de Jalisco<sup>3</sup> se

<sup>2</sup> *Época: Décima Época, Registro: 2007669, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Tesis: 1a. CCCXXXIX/2014 (10a.), Página: 582 "AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. SU ANÁLISIS CONJUNTO NO CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS AL DEBIDO PROCESO Y DE ACCESO A LA JUSTICIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).*

*Tesis de jurisprudencia sustentada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo 48 Cuarta Parte, visible en la página 15. "AGRAVIOS, EXAMEN DE LOS.*

<sup>3</sup> *"Artículo 840.- Es poseedor de un bien quien ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que usa o goza de el.*

*La posesión se adquiere y se ejerce por su titular en forma directa o por otro a su favor."*

*"Artículo 841.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, concediéndole el derecho de retenerlo temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario o con otro título análogo, los dos son poseedores del bien. El que lo posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada."*

*"Artículo 844.- Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación."*

*"Artículo 873.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia."*

*"Artículo 874.- Posesión continua es la que no ha sufrido interrupción alguna."*

*"Artículo 875.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad."*

*"Artículo 876.- Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión."*

*"Artículo 879.- Usucapión es el medio para adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes, mediante la posesión con el ánimo de dueño, por el tiempo y con los requisitos señalados en éste código."*

*"Artículo 880.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño del bien poseído, puede producir la usucapión.*

*El poseedor derivado puede cambiar la causa de la posesión, que no ejercía a título de dueño. Comienza a poseer con ese carácter en virtud de un justo título, pero el plazo de la usucapión corre desde el día en que haya cambiado la causa de la posesión.*

*Es justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio o los derechos distintos de la propiedad."*

desprende que la **usucapión** es una forma de adquirir el *derecho real de propiedad* respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño, por el tiempo que 5 cinco años si es de buena fe o de 10 diez años si es de mala fe.

Por su parte, el **derecho de propiedad** implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. Es el derecho real que otorga la mayor potestad jurídica en relación con un bien. Los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

En ese tenor, se ha considerado que el abandono de un bien por parte del propietario, por un período prolongado de tiempo, en nada beneficia a la colectividad. Por ello, el Sistema Jurídico ha optado por reconocer en esos casos el carácter de propietario a aquellas personas que sí ejerzan los derechos inherentes al derecho de propiedad sobre los bienes que han sido abandonados por sus dueños, obviamente, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos, que serán explicados.

Así, se han reconocido dos tipos de fundamentos para la prescripción adquisitiva:

\* **Carácter subjetivo**, que justifica la pérdida de la propiedad respecto de un bien debido al abandono, actitud omisiva o desinterés de su titular, manifestado a través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño, por la no realización de actos para recuperar su posesión.

\* **Carácter objetivo**, en protección del interés público, que se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, evitando así que la propiedad sobre las cosas no quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes dejen de ser utilizados.

---

**“Artículo 889.-** La posesión necesaria para usucapir debe ser:

I. En concepto de propietario;

II. Pacífica;

III. Continua; y

IV. Pública.”

Conforme a lo anterior, para que la usucapión proceda, es indispensable que **la posesión** tenga ciertas cualidades, o en otras palabras, que cumpla con los siguientes requisitos:

- Que sea “**en concepto de dueño o propietario**”;
- Pública;
- Pacífica; y
- Continua.

La posesión en concepto de propietario equivale a la “**posesión originaria**”. Se traduce en un estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa *para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario*. Es decir, el poseedor en concepto de dueño se **conduce como el propietario** de la cosa; y en ello difiere de la “**posesión derivada**”.

Así, por regla general, quien tiene el derecho de propiedad sobre un bien, ejerce sobre el mismo también el derecho de posesión; sin embargo, puede optar por concederle temporalmente el derecho de posesión a un tercero, **quien no puede ostentarse como dueño**, porque **la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño**, de manera que la posesión se ejerce **precisamente en nombre o con consentimiento del dueño**; es decir, que constituye una **posesión indirecta o derivada**.

Por ello, el **poseedor derivado** no puede reclamar una prescripción adquisitiva del dueño que le concedió temporalmente la posesión derivada del bien, puesto que en **ningún momento estuvo facultado para poseer en concepto de propietario**, en todo momento tuvo una **posesión derivada** del mismo dueño, que ejerció con el consentimiento de aquél.

De lo anterior se obtiene que cuando se trata de un

poseedor originario, el cual sí está facultado para poseer en concepto de dueño, y por lo tanto, puede prescribir el bien a su favor, siempre y cuando, acredite que ha poseído por el lapso suficiente en forma continua, pública y pacífica.

En ese tenor, **la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión** durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, **debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida**, y solo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es **continua** la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción por parte del interesado o el **reconocimiento del derecho del propietario** por parte de quien pretende usucapir, **interrumpe el plazo para la prescripción**, lo que **inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad**.

Es **pacífica** la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión por virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Así mismo, para que la posesión sea pacífica **no debe estar sometida a controversia judicial =ni sobre la propiedad ni sobre la posesión=** durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una **demanda** o de algún recurso **interrumpe la prescripción**.

Es **pública** la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en

interrumpirla, sino todo el mundo. Ello en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

Al respecto, el Máximo Tribunal del país en diversas tesis de jurisprudencia ha sostenido, respecto de las características que requiere la **posesión originaria** para prescribir, que la **publicidad** en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos<sup>4</sup>.

Ahora bien, generalmente se considera que el **poseedor originario de buena fe** posee en razón de un “**justo título**”, mientras que el **poseedor originario de mala fe** carece de un título para poseer, esto es, su posesión se deriva de una **situación de hecho**, que tiene lugar cuando se **apropia** del bien, ya sea porque está vacante –*el bien no tiene un dueño cierto y conocido*– la usucapión se actualiza cuando la posesión se adquiere por medio de la **violencia**, o por la **comisión de algún delito**, en cuyo caso, el plazo para que proceda la usucapión es mayor, y empieza a contabilizarse a

---

<sup>4</sup> Sirve de apoyo a lo anterior, por las razones que informa en su texto, la tesis de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXXXVI, Cuarta Parte, visible en la página 34, localizable bajo el rubro y texto siguientes: “**PRESCRIPCIÓN POSITIVA, PROCEDENCIA DE LA.** Para que proceda la prescripción es necesario que la posesión sea en concepto de propietario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1151, 1154 y 1155, en relación con el 826 del Código Civil, el concepto ya aludido debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la casa, el señor de la misma, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aun cuando carezca de títulos desde el punto de vista estrictamente jurídico. En consecuencia, tratándose del elemento fundamental en la posesión originaria, relativo al concepto de dueño, sí debe exigírsele al testigo que dé razón fundada de su dicho, explicando suficientemente qué actos ha tomado en cuenta, para afirmar ante el Juez que un determinado poseedor se ha conducido continuamente como dueño frente a todo el mundo y así relacionar la publicidad misma con el aludido concepto, ya que éste también debe ser público.”

partir de que cesó la violencia y/o prescribió la acción penal por el delito de que se haya tratado, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 892 y 893 del Código Civil del Estado de Jalisco<sup>5</sup>.

Sin embargo, en ambos casos, el poseedor originario *-de buena o de mala fe-* debe **revelar y acreditar** la **“causa generadora de su posesión”**, entendiéndose por tal, **el origen de su posesión.**

La prueba fehaciente respecto de la “causa generadora de la posesión” es muy importante para descartar una **posesión derivada**, que no es apta para prescribir, porque se ejerce en nombre del dueño.

Por lo tanto, **sólo en aquellos casos en los que se pruebe en forma fehaciente la causa generadora de la posesión**, y de la misma se desprenda que, en efecto, **se trata de una posesión originaria**, puede tener lugar la prescripción adquisitiva<sup>6</sup>.

De ahí que sea carga del accionante que pretenda se declare la usucapión a su favor, **revelar y acreditar** fehacientemente la **causa generadora de su posesión**<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> “**Artículo 892.-** Cuando la posesión se adquiere por medio de **violencia**, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, **contados desde que cese la violencia**”.

“**Artículo 893.-** La posesión adquirida por medio de un **delito**, se tendrá en cuenta para la usucapión, **a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal**, considerándose la posesión como de **mala fe**.”

<sup>6</sup> Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 87, Cuarta Parte, visible en la página 35, Genealogía Informe 1975, Segunda Parte, Tercera Sala, página 120, que a la letra dice: “**PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.** La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.”

<sup>7</sup> Por las razones que informa en su texto, sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia 3a./J.18/94, sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 39/92, sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la

Ahora bien, en lo que respecta a la **posesión de buena y de mala fe**, de los artículos 856, 880 y 890 del Código Civil del Estado de Jalisco<sup>8</sup> se desprende que la legislación estatal distingue entre el poseedor originario de **buena fe** y de **mala fe**, exigiendo un plazo más corto **-5 años-** para prescribir de quien posee de buena fe, e imponiendo un plazo más largo **-10 años-** a quien posee de mala fe.

Se estima poseedor de **buena fe** el que durante todo el lapso que requiere la ley para que opere la prescripción ha poseído con base en un “*justo título*”, en el entendido de que

---

Federación, Núm. 78, Junio de 1994, visible en la página 30, Genealogía Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214, localizable bajo el rubro y texto siguiente: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

**8 “Artículo 856.-** Es poseedor de buena fe quien tiene título suficiente para usar y disfrutar del bien o derecho; como también lo es quien ignora los vicios de su título. Es poseedor de mala fe quien sin título alguno usa y disfruta de un bien o derecho, lo mismo que quien conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se considerarán de mala fe para todos los efectos legales, los casos en que la posesión verse sobre bienes del dominio público. Para los efectos de este artículo, se entiende por título la causa generadora del derecho a la posesión.”

**“Artículo 880.-** Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño del bien poseído, puede producir la usucapión.

El poseedor derivado puede cambiar la causa de la posesión, que no ejercía a título de dueño. Comienza a poseer con ese carácter en virtud de un justo título, pero el plazo de la usucapión corre desde el día en que haya cambiado la causa de la posesión.

Es justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio o los derechos distintos de la propiedad.”

**“Artículo 890.-** Se consuma la usucapión de inmuebles:

I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe en el momento de la adquisición, pacífica, continua y públicamente;

II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III. En diez años, cuando se poseen con mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente...”

**desconoce los vicios** que su **título** pueda tener; ya que en el momento en que conozca alguno de los vicios de su título se **convierte** en poseedor de **mala fe**. Ya sea que haya entrado a poseer en razón de ese título, o que durante la vigencia de la posesión haya cambiado su carácter de poseedor derivado a poseedor originario, en el entendido de que en este último caso para que la usucapión opere, debe computarse el plazo de 5 años a partir de que su posesión sea originaria.

Por lo tanto, la **buena fe** debe permanecer durante todo el lapso requerido para prescribir, y por lo tanto, se **interrumpe** por cualquier medio que tenga por objeto hacer saber al poseedor que su título es insuficiente o viciado.

Debiendo precisar que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 876 de Código Civil del Estado de Jalisco se presume que la posesión se sigue **disfrutando en el mismo concepto** en que se adquirió, **a menos que se pruebe que ha cambiado la “causa” de la posesión.**

Así, de la lectura de los artículos transcritos se puede apreciar que la Legislación Civil Estatal define al “***justo título***” como “***la causa generadora de la posesión***”.

Es cierto que el “***justo título***” es la causa generadora de la posesión en el poseedor de buena fe, porque viene a ser ***la causa o razón que le da derecho a poseer en concepto de propietario***. Sin embargo, ese concepto no es útil para distinguir la posesión de buena fe de la de mala fe, porque en éste último caso también existe una causa generadora de la posesión que debe ser probada y no es un justo título.

En efecto, como se anticipó, la **causa generadora** de la posesión es el acto o hecho que da origen a la posesión, ya sea de buena o mala fe, y que debe de explicarse y probarse en el juicio de usucapión, para evidenciar que sí se trata de una posesión originaria, en concepto de propietario, y descartar una posesión derivada que en ningún caso puede



dar lugar a la usucapión.

Entonces, si definir el “*justo título*” como la **causa generadora** de la posesión no es suficiente para conceptualizarlo, hay que atender a los otros contenidos que le atribuye la ley.

Los preceptos transcritos también definen al “justo título” como aquél “*título suficiente*” para poseer, o “el que es o *fundadamente se cree bastante para transferir el dominio.*”

Como se puede advertir, aunque la ley no lo dice expresamente, de su contenido se puede deducir que el “**justo título**” se estima equivalente a un “*acto jurídico*”, *un acto traslativo de dominio que la doctrina ha denominado “imperfecto”*, puesto que por sí solo no puede transferir el dominio, sino que tiene algunos vicios que la usucapión está destinada a subsanar.

Sin embargo, tal como la propia ley lo establece, no puede tratarse de “*cualquier*” acto jurídico, sino que **debe ser “suficiente”** para poseer en concepto de propietario, debe “*ser o creerse fundadamente bastante*” para transferir el dominio.

Esto es, no puede bastar la mera creencia subjetiva del poseedor de que celebró un acto traslativo de dominio, **si dicho acto no tiene bases objetivas**, ya que entonces, la creencia no podría ser lo suficientemente fundada para transmitir el dominio.

Lo anterior no quiere decir que deba tratarse de un título perfecto para transferir el dominio del bien, porque entonces no cabría hablar de usucapión, pero **tampoco puede serlo un acto negligente**, que evidencie que el poseedor **no tuvo el menor cuidado de cerciorarse si la persona con quien firmaba o celebraba el acto jurídico tenía la propiedad o facultad de disponer del bien.**

En efecto, si bien es cierto que la usucapión puede derivar tanto de un título **objetivamente válido**, como de uno que **sea subjetivamente válido** por originar una creencia fundada respecto de la transmisión del dominio del bien, también lo es que esa creencia debe ser **seria**, y descansar en un **error** que en concepto del juez sea **fundado**, que se trate de un error que “*en cualquier persona*” pueda haber provocado una creencia respecto de la validez del título.

Por lo tanto, no basta acreditar que el bien inmueble esté inscrito en el Registro Público a favor de una persona **diversa** a quien pretende usucapir, sino que la persona interesada en usucapir el bien a su favor **debe aportar las pruebas necesarias para acreditar que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.**

Esto es, si la ley prevé la posibilidad de usucapir en un plazo más corto solo en aquellos casos en que se acredite la existencia de un “justo título”, y por “**justo título**” debe entenderse un título suficiente para poseer en concepto de propietario, así como, una “**creencia fundada y seria**” de que se celebró un acto jurídico “**bastante**” para adquirir el dominio del bien; **es evidente que para acreditar estar en ese supuesto, deben presentarse pruebas suficientes para demostrar que objetivamente era posible concluir que el vendedor tenía la propiedad del bien o facultades de disposición**, ya que de otra forma, no podría concluirse que “*cualquier persona*” podría haber caído en el error.

En ese contexto, de conformidad a lo dispuesto por el artículo **430** del Código de Procedimientos Civiles del Estado<sup>9</sup>,

---

<sup>9</sup> “**Artículo 430.**- La autoridad judicial al conocer y resolver los recursos, salvo los casos que la ley permita el estudio o revisión oficiosa, y además de las establecidas en este Código, observará las siguientes reglas:

I. Examinará y decidirá en forma conjunta o separada, todos los agravios alegados contra la resolución o acto procesal recurrido, exceptuándose el caso en que uno solo resulte preponderante;

II. En vista de los agravios expresados, sólo tomará en consideración, las acciones, excepciones, pruebas y cuestiones debatidas en forma previa y oportuna;

al no existir reenvío en el sistema que rige la apelación, con plenitud de jurisdicción este Tribunal debe analizar las **pruebas**<sup>10</sup> cuya indebida valoración atribuye a la Juzgadora la parte recurrente, a efecto de verificar **si fueron o no comprobados los elementos de la acción**, lo que constituye una obligación al tenor de lo normado por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado<sup>11</sup>.

Así, para dar cumplimiento a la carga procesal impuesta por el artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en concordancia con el numeral **349** del ordenamiento legal en empleo la **parte actora en**

*III. Resolverá con plenitud de jurisdicción las cuestiones omitidas en la resolución o acto impugnado, reclamadas en los agravios, corrigiéndolas por sí mismo; y  
IV. Los recursos de la misma naturaleza interpuestos contra una misma resolución por personas distintas, deberán estudiarse y decidirse en un mismo fallo.”*

<sup>10</sup> Lo anterior encuentra apoyo en la tesis sustentada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXXIX, visible en la página 767, que a la letra reza: **“APELACIÓN, EXAMEN DE PRUEBAS EN LA. Por virtud del efecto devolutivo de la apelación, el Tribunal de Alzada, cuando resuelve sobre ésta, lo hace con plenitud de jurisdicción, y por ello mismo no puede desconocerle la facultad que tiene de examinar y valorar las pruebas conforme a derecho.”**

Asimismo, sirve de apoyo a lo anterior, la tesis del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990, página 393 localizable bajo el rubro y texto siguiente: **“PRUEBAS EN LA APELACIÓN. ANÁLISIS POR EL TRIBUNAL DE ALZADA. Es inexacto que al hacer el Tribunal de Alzada el análisis de las pruebas aportadas en el juicio, se substituya al juez de primer grado; puesto que en la materia procesal civil no se prevé reenvío de jurisdicción al juez para que aborde el estudio de las cuestiones omitidas o analice correctamente las mal estudiadas, sino que es el propio tribunal el que, conservando la jurisdicción recibida con motivo del recurso de apelación interpuesto, con plenitud de ésta, debe llevar a cabo la valoración correspondiente.”**

<sup>11</sup> Por las razones que informa en su texto, sirve de apoyo la tesis de Jurisprudencia I.8o.C. J/19, sustentada por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Octubre de 2004, visible en la página 2005, que a la letra dice: **“APELACIÓN. SUPUESTOS EN LOS QUE PROCEDE EL ESTUDIO OFICIOSO DE LA INSTANCIA. En la apelación contra el fallo definitivo de primer grado, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hagan valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo resulta incongruente, salvo los casos en que la ley autoriza expresamente a recibir pruebas en segunda instancia, con audiencia de las partes, o excepciones supervenientes, o el estudio oficioso de la instancia. Este último supuesto sólo se actualiza cuando en virtud de los agravios expresados en la alzada se declara que fue ilegal el fallo de primer grado en el que el a quo determinó la procedencia de una excepción tendiente a destruir la acción, lo que motivó que no se analizara si fueron o no comprobados los elementos de la misma (esto en razón de que el estudio de tales excepciones es previo al de la procedencia de la acción, pues de resultar fundadas aquéllas resulta innecesario analizar ésta); en ese caso, la autoridad responsable, por no existir reenvío en el sistema que rige la apelación, con plenitud de jurisdicción debe analizar si fueron o no comprobados los elementos de la acción, las pruebas ofrecidas al efecto e incluso las otras diversas excepciones que se hayan hecho valer, omitidas por el a quo si declaró fundada sólo una de las excepciones, lo que implica el estudio oficioso de la instancia pero con facultades legales para ello.”**

reconvención aportó las pruebas siguientes:

Del análisis de la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el documento datado el 18 dieciocho de agosto de 1988 mil novecientos ochenta y ocho, que contiene un Contrato Privado de Compraventa celebrado entre \*\*\*\*\*, como parte vendedora, y \*\*\*\*\*, como parte compradora, y del cual se desprende lo siguiente:

*“PRIMERA.- La Parte Vendedora vende a la parte Compradora quien compra para si (sic) el inmueble identificado con el No. \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* Departamento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con las siguientes medidas y linderos:  
Superficie 64.07 metros cuadrados al Sur de Oriente a Poniente con vacio jardin (sic) comun (sic) en 0.50 cm con departamento 402 en 7.30 metros al Poniente de Sur a Norte con vacio del jardin (sic) del departamento \*\*\*\*\* al Norte de Poniente (sic) Oriente con jardin (sic) comun (sic) lateral en 7.30 metros da vuelta al Sur en 180 metros dando al frente al vacio del jardin (sic) comun (sic) frontal y al Oriente de Norte a Sur con vacio jardin (sic) comun (sic) frontal 3.30 metros da vuelta al Poniente en 2.70 metros dando frente a la escalera comun (sic), da vuelta al sur 2.20 metros dando frente a la misma escalera común y su area (sic) de estacionamiento de 12 metros cuadrados.*

*SEGUNDA.- El precio de la operación es por la cantidad de \*\*\*\*\* (sic), mismo que la parte compradora manifiesta haber recibido mediante los cheques \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a cargon (sic) de la \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) \*\*\*\*\* valiosos por la cantidad de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (sic) Americanos, mismos que la parte compradora recibe en este acto.*

*TERCERA.- La Parte Vendedora hace entrega del inmueble en este acto a la Parte Compradora y se obliga a entregar la escritura respectiva una vez que el Sr. \*\*\*\*\* le otorgue la escritura por ser la persona de quien el vendedor adquirio (sic) el inmueble.*

*CUARTA.- El presente contrato se firma el 18 de agosto de \*\*\*\*\**

*(Firma ilegible)*  
\*\*\*\*\*  
\*

*(Firma ilegible)*  
\*\*\*\*\*”

Debiendo precisar que contrario a lo que sostiene el recurrente en sus agravios, el documento en análisis no se desprende que se esté suscrito por personas diversas en calidad de **testigos**, menos aún que se haya acreditado con

medio de prueba idóneo y suficiente su fallecimiento, lo que torna **inoperantes** sus manifestaciones de agravio.

Luego, el documento en análisis fue objetado en escrito presentado el 8 ocho de diciembre de 2015 dos mil quince (*foja 22 y 23*) por la parte actora en el principal y demandada en reconvencción por medio de su abogado patrono \* \* \* \* \*, en esencia, por los motivos siguientes:

\*Porque no precisa el objeto del contrato con medidas, linderos y superficie.

\*Porque proviene de un tercero.

\*Porque el inmueble se adquiere de una persona que nunca ha sido propietario del mismo, ni ante Catastro, ni ante el Registro Público de la Propiedad.

\*Porque no justifica que quien le vendió el inmueble lo haya adquirido de quien a su vez era el propietario.

\*Porque no puede surtir efectos frente a terceros, al **no** estar inscrito ni en Catastro ni en el Registro Público de la Propiedad.

Objeciones que, así como lo consideró la Juez de origen en el fallo impugnado, son suficientemente **fundadas** para negarle valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el artículo **403** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que como se razonará en los párrafos siguientes, el actor reconvenccional **no** logra demostrar con medios de convicción idóneos y suficientes:

1) Que **objetivamente** era posible **concluir** que el **vendedor** \* \* \* \* \* tenía la **propiedad** del bien o **facultades de disposición**.

2) Que al tratarse de un acto traslativo de dominio **oneroso**, que se hicieron pagos al precio pactado en el documento en análisis a razón de \* \* \* \* \* \$ \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* ( \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ), mediante los **cheques** \* \* \* \* \* **y** \* \* \* \* \* **—**, a cargo de la \* \* \* \* \*, valiosos por USD\$ \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* ( \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ) \* \* \* \* \* y \* \* \* \* \* \$ \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* ( \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ) \* \* \* \* \*).

3) Tampoco **fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio**, la cual debió 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.

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

En efecto, además de la anterior documental, el actor en reconvención aportó **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la copia certificada el día 23 veintitrés de Noviembre de 2015 dos mil quince, por el Oficial del Registro Civil número \* \* \* \* \*, Jalisco, Licenciado \* \* \* \* \*, referente al **acta de nacimiento** número \* \* \* \* \*, de la \* \* \* \* \*, del libro \* \* \* \* \*, del Municipio de Guadalajara, Jalisco, del año \* \* \* \* \*, de la que se desprende que \* \* \* \* \*, nació el día 29 veintinueve de diciembre de \* \* \* \* \*, y es hijo de \* \* \* \* \* y \* \* \* \* \*, ambos con domicilio en la calle \* \* \* \* \* **número \* \* \* \* \*, sector \* \* \* \* \***.

Elemento de convicción que se valora de conformidad a lo dispuesto por los artículos 329 y 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el que resulta eficaz para demostrar exclusivamente el hecho o acto jurídico para el que fue levantada, en cuanto a las declaraciones de los comparecientes, aun cuando hacen fe de que se emitieron, no prueban la veracidad de las mismas<sup>12</sup>, por ello, se considera fundada la objeción realizada por la parte actora en el principal y demandada en reconvención por medio de su abogado patrono \* \* \* \* \*<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, página 46, localizable bajo el rubro y texto siguiente: "**ACTAS DEL REGISTRO CIVIL, HECHOS QUE ACREDITAN LAS.** De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 50 del Código Civil, las actas del Registro Civil extendidas conforme a las disposiciones que preceden a ese artículo, hacen prueba plena en todo lo que el juez del Registro Civil, en el desempeño de sus funciones, da testimonio de haber pasado en su presencia; y que las declaraciones de los comparecientes hechas en cumplimiento a lo mandado por la ley, hacen fe hasta que se compruebe lo contrario. De lo ordenado en dicho numeral se sigue que las actas del Registro Público acreditan plenamente el hecho o acto jurídico para el que fueron levantadas, en cuanto a las declaraciones de los comparecientes, aun cuando hacen fe de que se emitieron, no prueban la veracidad de las mismas, por ende, verbigracia, una acta de defunción acredita plenamente este hecho jurídico, cuando ha sido extendida conforme con la ley, pero no es apta para justificar hechos ajenos, como los relativos al parentesco del finado."

<sup>13</sup> Mediante escrito presentado el 8 ocho de diciembre de 2015 dos mil quince (foja 22 y 23).

Máxime que aún cuando es verdad que el actor reconvencional declaró tener su domicilio en la calle \* \* \* \* \* \* \* número \* \* \* \* \* \* \*, sector \* \* \* \* \* \* \*, no se precisó que correspondiera al **departamento materia de la litis** = \* \* \* \* \* \* \* =, menos aún que desde esa fecha tuviera la posesión en concepto de propietario, pues el documento en análisis ningún dato revela al respecto.

De igual forma, el actor reconvencional exhibió la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el recibo oficial número \* \* \* \* \* \* \*, con impresión de la máquina registradora de fecha \* \* \* \* \* \* \*, expedida por la Tesorería General del Gobierno del Estado de Jalisco, a nombre de \* \* \* \* \* \* \*, con domicilio en la calle \* \* \* \* \* \* \* número \* \* \* \* \* \* \*, **Jalisco**; por concepto de Dotación o reposición de placas e importe de la forma, por el importe de \$ \* \* \* \* \* \* \*, ( \* \* \* \* \* \* \* ), respecto de un automóvil marca \* \* \* \* \* \* \*, color blanco, modelo \* \* \* \* \* \* \*, número de motor \* \* \* \* \* \* \*, número de registro federal de vehículos \* \* \* \* \* \* \*.

Documento que fue objetado respecto de su eficacia probatoria en escrito presentado el 8 ocho de diciembre de 2015 dos mil quince (foja 22 y 23) por la parte actora en el principal y demandada en reconvención por medio de su abogado patrono \* \* \* \* \* \* \*, el se valora de conformidad a lo dispuesto por los artículos 329 y 399 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y arroja valor probatorio respecto de su contenido, es decir, que se pagó el impuesto correspondiente al trámite administrativo de

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

alta del vehículo que se indica en el propio documento.

En cuanto a las declaraciones del solicitante, se consideran fundadas las objeciones de la parte actora en el principal y demandada en reconvención, pues aun cuando el documento hace fe de que se emitieron tales declaraciones, no prueban la veracidad de las mismas, basta leer su contenido para advertir que ni siquiera se precisa el nombre de la persona que solicitó ese trámite es decir si fue \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* . \* \* \* \* \* . ó bien, si se solicitó por \* \* \* \* \* ., ó si se solicitó por ambos, ya que la frase “y/o”, conlleva una contradicción, ya que la conjunción "y" es copulativa, lo que implica que es apta para unir oraciones; por el contrario la conjunción "o" es disyuntiva, es decir, sirve para separar ideas.

Luego, si bien es verdad que el solicitante “\* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* . \* \* \* \* \* . \* \* \* \* \*  
\*/ \* \* \* \* \* .” declaró tener su **domicilio** en la calle \* \* \* \* \* número \* \* \* \* \* , sector \* \* \* \* \* , más cierto resulta **no** se precisó que correspondiera al **departamento materia de la litis** = \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* =, por ello, esa manifestación es insuficiente para acreditar que desde esa fecha el actor reconvencional tenga la posesión del bien raíz materia del juicio en concepto de propietario, toda vez que el documento en análisis nada informa en tal sentido, por ende, carece de la eficacia demostrativa que pretende el apelante<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Lo anterior encuentra apoyo en la tesis I. 3o. A. 145 K, del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, Octubre de 1994, página 385, que en la parte conducente dispone: “**VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCIÓN CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCIÓN TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRÁ EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVÉS SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.** La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente



Por otra parte, el actor en reconvención aportó diversas pruebas **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en **91 noventa y un** recibos originales y una copia simple con ticket de pago, del **servicio de energía eléctrica** expedidos por la Comisión Federal de Electricidad a favor de \* \* \* \* \* con domicilio en \* \* \* \* \* , colonia \* \* \* \* \* , municipio de Guadalajara, Jalisco, mismos que fueron expedidos en las siguientes fechas:

* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *
* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *
* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *
* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *
* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *
* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *
* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *	* * * * * _ * * * * *
* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *	* _ * * * * * * * *
25-may-* * * * * *	08-may-95	06-nov-00
27-sep-* * * * * *	06-jul-95	09-ene-01
01-dic-* * * * * *	05-sep-95	07-mar-01
02-feb-90	06-nov-95	09-may-01
28-mar-90	10-ene-96	09-jul-01
29-may-90	07-mar-96	06-sep-01
26-sep-90	08-may-96	17-ene-02
03-dic-90	04-jul-96	15-mar-02
31-ene-91	05-sep-96	15-jul-02
08-abr-91	05-nov-96	14-sep-02
29-may-91	07-ene-97	15-nov-02
25-jul-91	18 mar-97	18-ene-03
01-oct-91	19 may-97	18-jul-03
02-dic-91	16 jul-97	15-sep-03
31-ene-92	15 sep-97	16-nov-03
25-mar-92	nov-97	18-ene-04
28-may-92	16 ene-* * * * * *	17-may-04

*probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate.”*

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

21-jul-92	23 mar-*****	17-jul-04
23-sep-92	19 may-*****	17-sep-04
26-nov-92	17 jul-*****	15-nov-04
11-ene-93	14 sep-*****	17-ene-05
09-mar-93	17 nov-*****	16-may-05
07-may-93	ene-99	20-sep-05
08-sep-93	18 mar-99	17-nov-05
08-nov-93	may-99	18-ene-06
10-ene-94	3 sep -99	

Elementos de prueba que fueron objetados en escrito presentado el 8 ocho de diciembre de 2015 dos mil quince (foja 22 y 23) por la parte actora en el principal y demandada en reconvenición por medio de su abogado patrono \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*, objeciones que se consideran fundadas, toda vez que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado **los recibos** de pago por el servicio de energía eléctrica, sólo demuestran la verdad de su contenido; en el mejor de los casos, unidos al resultado de la prueba testimonial justifican que detenta la posesión del inmueble =*hecho no controvertido en el juicio*=, pero resultan **insuficientes** para acreditar que el solicitante del servicio =*actor en reconvenición*= se encuentra en posesión del inmueble en el que se proporciona tal servicio, en calidad de **dueño** ya que ningún dato aportan en tal sentido<sup>15</sup>; por el contrario, el contenido del primero de estos documentos datado 27 veintisiete de julio de \* \* \* \* \* \* \* \* mil novecientos ochenta y ocho, correspondiente al período de lectura del 22 veintidós de abril al 27 veintisiete de junio, ambos del año \* \* \* \* \* \* \* \* mil novecientos ochenta y ocho, es opuesto a la postura del actor reconvenicional, según la

<sup>15</sup> Por las razones que informa en su texto, sirve de apoyo la tesis del Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Julio de 1993, página 265, que a la letra dice: **“POSESION. LA SOLICITUD DE SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA Y LOS RECIBOS DE PAGO POR DICHO SERVICIO, SON INEFICACES PARA ACREDITAR LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR LA LEY, PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA, ASI COMO LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO). La solicitud del servicio de energía eléctrica y los recibos de pago por dicho servicio, a nombre de una determinada persona, son ineficaces para demostrar la posesión del predio que se pretende usucapir, así como las condiciones exigidas por la ley, para que opere la prescripción adquisitiva; toda vez, que tales documentos sólo acreditan los trámites realizados por parte interesada para que se proporcionara tal servicio y los pagos hechos por el usuario del mismo, pero no, que éste se encuentre en posesión del predio en el que se proporciona, en calidad de dueño, de manera pacífica, pública, continua y por más de cinco años, condiciones indispensables exigidas por los artículos 1151, 1152 y 1156, del Código Civil del Estado de Guerrero para adquirir la propiedad de un inmueble, mediante prescripción positiva.”**

cual, afirmó que posee en calidad de propietario a partir del 18 dieciocho de agosto de \* \* \* \* \* mil novecientos ochenta y ocho.

De igual forma, se aportó **TESTIMONIAL**, elemento de convicción que se desahogó a las 09:45 nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día 15 quince de febrero de 2016 dos mil dieciséis (fojas 55 a 58), a cargo de las testigos \* \* \* \* \* y \* \* \* \* \* , de la que se desprende que fueron interrogadas, y que respondieron lo siguiente:

PREGUNTAS	RESPUESTA TESTIGO * * * * * * * * * * * * * * *	RESPUESTA TESTIGO * * * * * * * * * * * * * * *
Con relación a las <b>Tachas</b>	<p>* <b>No</b> ser pariente por consanguinidad del oferente.</p> <p>* Que <b>no</b> es dependiente o empleado de quien lo presenta, ni tiene sociedad o alguna otra relación de interés.</p> <p>* Que <b>no</b> tiene en el pleito interés directo o indirecto.</p> <p>* Que <b>No</b> es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes.</p>	<p>* <b>No</b> ser pariente por consanguinidad del oferente.</p> <p>* Que <b>no</b> es dependiente o empleado de quien lo presenta, ni tiene sociedad o alguna otra relación de interés.</p> <p>* Que <b>no</b> tiene en el pleito interés directo o indirecto.</p> <p>* Que <b>No</b> es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes.</p>
1.- Que digan las testigos si conocen al señor * * * * * .	Que sí lo conozco, desde hace más o menos como del 88 ochenta y ocho es mi vecino.	Que sí lo conozco, desde más o menos desde el 88 ochenta y ocho, porque él llegó a vivir a los departamentos que están a un lado de mi casa y porque su esposa y mi mamá fueron amigas.
2.- Que digan las testigos si conocen al señor * * * * * .	Si, si lo conocí, llegó al departamento como dos o tres años, porque era también mi vecino.	Que sí, el señor * * * * * vivía en el departamento donde vive ahora el señor * * * * * .
3.- Que digan las testigos si	Si, desde también más o menos por	Si, si lo conozco, desde como el 85

**TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015**

<p>conocen al Sr. * * * * * * * * * * * *.</p>	<p>esas fechas en el 88 ochenta y ocho también yo lo conocí, porque teníamos un matrimonio amigo mutuo de él y mío y a veces nos encontrábamos en la casa de ellos que es en la misma cuadra donde tiene su casa.</p>	<p>ochenta y cinco o el 86 ochenta y seis, porque asistíamos a reuniones con una vecina y ahí asistían el señor * * * * * y el señor * * * * *, por vecinos todos.</p>
<p>4.- Que digan las testigos si conocen a la señora * * * * * * * * * * * * * * *.</p>	<p>No, no la conozco, tengo entendido por un comentario del señor * * * * * que es su hija de él.</p>	<p>No, no la conozco pero sé que es hija del señor * * * * *, lo sé porque él llegó a comentar sobre su hija.</p>
<p>5.- Que digan las testigos si saben y les consta quien es el propietario del departamento * * * * * de la calle * * * * * número * * * * * en Guadalajara, Jalisco, código postal * * * * * *.</p>	<p>El señor * * * * *, lo sé porque en una ocasión el señor * * * * * nos encontramos en la casa de esos amigos y me comentó que ya íbamos a tener vecino porque acababa de vender su departamento al señor * * * * *.</p>	<p>El señor * * * * *, lo sé porque el señor * * * * * le vendió a él, lo sé porque en la reunión yo escuché que el señor * * * * * le comentó que ya iba haber nuevo vecino que el señor * * * * * iba a ser el nuevo vecino, que ya habían hecho el contrato, pero yo no vi el contrato.</p>
<p>6.- Que digan las testigos si saben y les consta como adquirió, el señor * * * * * * * * * * * * * * * el departamento * * * * * de la calle * * * * * número * * * * * en Guadalajara, Jalisco, código postal.</p>	<p>Tengo entendido que se lo compró al señor * * * * *, lo sé porque el señor * * * * * comentó que le había vendido el departamento al señor * * * * * y que yo ya pronto iba a tener vecino y a mí me ocasionaba miedo porque yo estoy abajo y ellos arriba.</p>	<p>Porque se lo compró al señor * * * * *, lo sé porque en una reunión estaban unos amigos y el señor * * * * * y comentaron que había vendido el departamento y se iba a ir el señor * * * * *.</p>
<p>7.- Que digan las testigos si saben y les consta como adquirió el señor * * * * * * * * * * el departamento materia de la Litis para vendérselo al señor * * * * * * * * * * * * * * *.</p>	<p>Tengo entendido que se lo compró al señor * * * * *, y posteriormente el señor * * * * * se lo vendió al señor * * * * *, lo sé porque yo conocí al señor * * * * * fue mi primer vecino y el señor * * * * * comentó que iba a vender el departamento y el señor * * * * * me comentó que había comprado el</p>	<p>Porque se lo compro al señor * * * * *, lo sé porque se asistía éramos conocidos el señor * * * * * comentó que ya se iba a retirar que se lo había vendido al señor * * * * * y luego el señor * * * * * comentó que ya se lo había vendido al señor * * * * *.</p>

	departamento, pero no vi ningún documento.	
8.- Que digan las testigos si saben y les consta quien ejerce la posesión del departamento materia de la Litis ya referido con anterioridad.	El señor * * * * * .	EL señor * * * * * , lo sé porque el llegó a vivir ahí en el año 88 ochenta y ocho lo tengo presente porque falleció mi hermana y él ya tenía unos meses viviendo ahí, la fecha exacta no recuerdo pero fue en los meses de junio o julio porque mi hermano falleció en octubre.
9.- Que digan las testigos si saben y les consta si la posesión que ejerce el señor * * * * * sobre el departamento de la Litis es de buena fe.	Sí, porque lo he tratado que es una persona recta y que asiste a su casa como cualquiera que va a su domicilio, porque uno se da cuenta y lo observo y es un buen vecino.	Sí, lo sé porque sé que él lo compró.
10.- Que digan las testigos si saben y les consta si la posesión que ejerce el señor * * * * * sobre el departamento de la Litis ha sido de manera continua.	Si, lo sé porque ahí está desde que llegó como propietario que fue lo que me comentó el señor * * * * * y después supe que falleció.	Si porque no ha vivido otra persona desde que el llegó.
11.- Que digan las testigos si saben y les consta si la posesión que ejerce el señor * * * * * sobre el departamento de la Litis ha sido de manera pública.	Sí, lo sé porque todos los conocemos como nuestro vecino que ahí ha estado permanente desde que llegó.	Si, lo sé porque el entra y sale normalmente sin esconderse ni nada, normal.
12.- Que digan las testigos si saben y les consta desde que año se encuentra en posesión del departamento materia de la Litis el señor * * * * *	En el 88 ochenta y ocho, lo sé porque para esas fechas en un mes después que ellos llegaron mataron a un vecino y me di cuenta por las fechas.	Desde 1988 mil novecientos ochenta y ocho, lo sé porque lo tengo presente porque en ese año falleció mi hermano y como éramos vecinos era poca la gente que vivíamos en esa torre

<p>* * * * *</p>		<p>de departamentos.</p>
<p>13.- Que digan las testigos la razón de su dicho.</p>	<p>Lo anterior lo sé y me consta porque yo no he dejado de vivir ahí y soy una vecina permanente, me voy a mi trabajo pero ahí estoy permanente.</p>	<p>Lo anterior lo sé y me consta porque conozco al señor * * * * * es mi vecino y nos damos el saludo y sin ningún problema.</p>

En efecto, este medio de convicción se desahogó, en algunos aspectos, cumpliendo las formalidades de los artículos 362, 363, 366, 367 a 370 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tanto, al tenor del artículo 411 del ordenamiento legal en empleo, únicamente respecto de aquellos hechos que los atestes manifestaron conocer en forma personal y directa, con claridad y precisión, que tienen relación con los hechos de la demanda, se le otorga valor probatorio pleno; no respecto de las cuestiones que informaron en forma vaga e imprecisa, denotando duda en su conocimiento, que además no convergen en su esencia ni tampoco tengan relación con los hechos de la demanda, a lo que se le niega todo valor y eficacia probatoria en juicio.

Bajo esas condiciones y de una lectura integral del testimonio en análisis, en concordancia con los principios que rigen la lógica jurídica que debe de imperar al resolver el presente procedimiento judicial, en concepto quienes ahora resolvemos **carece de eficacia jurídica** para acreditar los hechos de la demanda, pues si bien es cierto que quedó demostrado que las testigos conocen a las partes del juicio, así como a los señores \* \* \* \* \* e \* \* \* \* \*, más cierto es de que sus declaraciones no justifican los hechos en que se fundó la acción ejercitada.

Así, basta analizar el contenido de las **preguntas 7 siete, 9 nueve, 10 diez y 11 once**, para advertir que las mismas resultan **ilustrativas** pues en ellas se proporcionaron

a los testigos ***todos los datos respecto de los hechos sobre los cuales debieron declarar***, como son los relativos a que \*  
\* \* \* \* \* **adquirió** el departamento  
materia de la litis **para vendérselo** al señor \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* **la posesión**  
**que ejerce** \* \* \* \* \*  
**respecto del departamento de la litis**, es de  
**buena fe**, de **manera continua** y de **manera pública**  
sugiriéndoles con ello, sin lugar a dudas, su respuesta de  
manera afirmativa, en principio, respecto a que \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* **adquirió** el departamento materia de  
la litis **para vendérselo** al señor \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* y segundo en torno a que **la**  
**posesión la ejerce** el actor reconvenional con las cualidades  
indicadas; por lo que no se aprecia que sean los deponentes  
quienes informaron sobre los hechos materia del  
interrogatorio, quedando justificada por lo tanto una de las  
razones por la cual a esta probanza se le niega eficacia  
probatoria plena<sup>16</sup>.

Sin que obste a lo anterior, el hecho de que se hayan  
calificado de legales las preguntas del interrogatorio  
formulado, pues esta circunstancia no impide que al valorarse  
el resultado de esa probanza, se analice la naturaleza de los  
cuestionamientos y el hecho que con ellos se pretende probar,  
pues la valoración del testimonio no puede ni debe  
concretarse al examen de las respuestas dadas por el testigo,  
ya que son las preguntas respectivas las que motivan el  
sentido y alcance de la declaración, por lo cual no puede  
excluirse a los cuestionamientos del análisis de la prueba,  
toda vez que de lo contrario no podría juzgarse con  
certidumbre el contenido de la deposición; además de que,

<sup>16</sup> Por lo que informa en su texto, encuentra de apoyo a lo anterior, la tesis de jurisprudencia VI.3o.C. J/47, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Agosto de 2002, visible en la página 1198, que dice: ***“PRUEBA TESTIMONIAL, INTERROGATORIO ILUSTRATIVO EN EL DESAHOGO DE LA. SU VALORACIÓN. Cuando el interrogatorio al que se sujetará la prueba testimonial es ilustrativo, esto es, las preguntas incluyen hechos en esa forma detallada, sobre los cuales se pretende la respuesta y, por tanto, al desahogarse la prueba, los testigos se limitan a contestar que “sí lo sabe y le consta”, debe restarse credibilidad a las declaraciones de los testigos y, por ende, valor probatorio a esta prueba.”***

para calificar de legal determinada pregunta basta que se encuentre redactada con palabras claras y precisas, y que cada una contenga un solo hecho, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, mientras que la valoración de la prueba requiere examinar congruentemente con los hechos que se pretenden probar, la naturaleza y alcances tanto de las preguntas formuladas como de las contestaciones respectivas, que en su conjunto integran la declaración del testificante, encontrándose regulada esa valoración principalmente por el artículo 411 del Enjuiciamiento Civil del Estado; de ahí que, el simple análisis de las respuestas de los testigos, sin estudiar el contenido y alcances de las preguntas, no constituye una verdadera valoración del testimonio<sup>17</sup>.

Las razones anteriormente indicadas son suficientes

---

<sup>17</sup> Lo anterior se sustenta, en lo conducente, en la Tesis de Jurisprudencia número VI.2o.J/274, establecida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIII del mes de Mayo de 1995, Octava Época, página 334, cuyo rubro y texto a la letra reza: **“PRUEBA TESTIMONIAL. ANÁLISIS NECESARIO DEL INTERROGATORIO RESPECTIVO, AL VALORAR LA. (LEGISLACIÓN DE PUEBLA).** Aun cuando al admitirse la prueba testimonial se hayan calificado de legales las preguntas del interrogatorio correspondiente, esta circunstancia no impide que al valorarse el resultado de esa probanza, se analice la naturaleza de los cuestionamientos y el hecho que con ellos se pretende probar, pues la valoración del testimonio no puede ni debe concretarse al examen de las respuestas dadas por el testigo, ya que son las preguntas respectivas las que motivan el sentido y alcance de la declaración, por lo cual no puede excluirse a los cuestionamientos del análisis de la prueba, toda vez que de lo contrario no podría juzgarse con certidumbre el contenido de la deposición; además de que, para calificar de legal determinada pregunta basta que se encuentre redactada con palabras claras y precisas, y que cada una contenga un solo hecho, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, mientras que la valoración de la prueba requiere examinar congruentemente con los hechos que se pretenden probar, la naturaleza y alcances tanto de las preguntas formuladas como de las contestaciones respectivas, que en su conjunto integran la declaración del testificante, encontrándose regulada esa valoración principalmente por los artículos 437 y 438 de la legislación procesal invocada; de ahí que, el simple análisis de las contestaciones de los testigos, sin estudiar el contenido y alcances de las preguntas, no constituye una verdadera valoración del testimonio.-

Asimismo, sirve de apoyo la tesis XI.2o.204 C, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIII, Enero de 1994, visible en la página 322, que dice: **“TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN.** El que en toda demanda se detallan los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial.”



para **negar eficacia probatoria plena** a este medio de convicción, lo que tornaría innecesario analizar las manifestaciones vertidas por los deponentes para justificar sus declaraciones y esto a consecuencia de que las interrogantes formuladas resultaron ilustrativas y carentes de información por parte de los atestes<sup>18</sup>.

Luego, al dar respuesta a las preguntas números **5 cinco y 6 seis**, en la que se cuestionó respecto a si sabían quien es el propietario del departamento materia de la litis, y cómo lo adquirió ambas atestes contestaron que es el señor \* \* \* \* \*, porque se lo compró al señor \* \* \* \* \* \* \* \*, lo que dijeron saber:

\*La primer testigo por **comentarios** del señor \* \* \* \* \*, omitiendo precisar circunstancias de **tiempo, modo y lugar** respecto de ese hecho, es decir, no menciona la fecha, la forma y el lugar en el que se celebró la aludida compraventa, menos aún proporcionan datos relativos al precio, si este se liquidó o no, tampoco indica por ejemplo, cuando le comentó el señor \* \* \* \* \* que había vendido el departamento, en que lugar se encontraban ó quienes estaban presentes, ya que sólo refiere que en “*una ocasión*” el señor \* \* \* \* \* le comentó que le acaba de vender el departamento al señor \* \* \* \* \*.

\* La segunda deponente ni siquiera se enteró de ese hecho por comentarios del referido señor \* \* \* \* \*, sino por un comentario de éste a terceros, ya que afirma que en una reunión =*no precisa donde, ni cuando*= “*escuche (sic) que el señor \* \* \* \* \* le comento (sic) =no indica a quien le comentó= que ya iba a ver (sic) nuevo vecino que el señor \* \* \* \* \* iba ser el nuevo vecino que ya habían hecho el contrato*”, lo que revela que la testigo sabe de ese hecho por

<sup>18</sup> También sirve de apoyo, la tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo V, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1990, visible en la página 387, que a la letra reza: “**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** El artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, proporciona las bases para la valoración de la prueba testimonial y, entre ellas, en la fracción II, alude al requisito de que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones ni referencias a otras personas; así mismo en la fracción V, estatuye, que deberán tomarse en consideración los fundamentos de su dicho. Por otro lado, el artículo 374, párrafo segundo, del citado Código, preceptúa que los testigos están obligados a dar en cada una de sus contestaciones la razón de su dicho y el juez deberá exigirla aunque no se pida en el interrogatorio. Una interpretación armónica y racional de estos dispositivos, nos conduce a establecer que, para que una testimonial pueda considerarse apta y suficiente para demostrar los hechos contenidos en el interrogatorio, requiere, entre otras cosas, que los testigos expresen las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos, pues de otra manera no sería posible al juzgador conocer si efectivamente se trata de personas idóneas dignas de fe y, menos aún, determinar sobre la veracidad de sus declaraciones; esto es, si el hecho es susceptible de percibirse a través de los sentidos, o si fue presenciado por el declarante, o lo dedujo por inducciones o referencias a terceras personas, etcétera.”

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

comentarios o referencias de terceras personas, pues categóricamente reconoce que no vio el contrato a que alude en su respuesta.

En ese contexto, es evidente que las manifestaciones de las deponentes carecen de eficacia probatoria, en virtud de que tuvieron conocimientos de los hechos relativos a la causa generadora de la posesión de la parte actora reconvenzional, **de manera derivada**, pues que en realidad no les consta ese hecho, sino que dijeron conocerlo por pláticas o referencias de terceros, lo que resta eficacia a su declaración<sup>19</sup>.

Por otra parte, en la pregunta **número 7 siete**, se cuestionó si sabían **cómo adquirió** \* \* \* \* \* el departamento materia de la litis **para vendérselo** al señor \* \* \* \* \*, a lo que contestaron:

\*La primer ateste refirió que tiene “**entendido**” que se lo compró al señor \* \* \* \* \*, y posteriormente el señor \* \* \* \* \* se lo vendió al señor \* \* \* \* \*, lo que refirió saber porque conoció al señor \* \* \* \* \* que fue su primer vecino y quien le **comentó** “que iba a vender el departamento”, y el señor \* \* \* \* \* le **comentó** que “**había comprado el departamento**”, es decir, conforme a la respuesta de la testigo el señor \* \* \* \* \* solo le comentó que iba a vender el departamento, pero nunca le mencionó, que lo haya **vendido** tampoco a **quien** se lo vendió, es decir, que se lo vendió precisamente al señor \* \* \* \* \* ,

<sup>19</sup> Sirve de apoyo a lo anterior, por las razones que informa en su texto y por analogía la tesis Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, la tesis II.2o.P.201 P, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Segundo Circuito, publicada en el Tomo XXIV, Septiembre de 2006, visible en la página 1518, que a la letra reza: “**PRUEBA TESTIMONIAL. DE LA DECLARACIÓN DE UN PRESUNTO TESTIGO SÓLO PUEDE CONSTITUIR UN AUTÉNTICO TESTIMONIO LA NARRACIÓN DE AQUELLOS ASPECTOS DEL HECHO QUE, POR CUANTO HACE A LA FORMA DE CONOCERLOS, PUEDA AFIRMARSE QUE PROVIENEN DE UNA CAPTACIÓN O VIVENCIA ORIGINAL (DIRECTA) Y NO DERIVADA. Con relación a la estructura de la prueba testimonial, se pueden advertir y distinguir dos fases: la primera, conocida como “fase del conocimiento”, se refiere a las circunstancias y peculiaridades que entornan el momento y la forma en la cual el presunto testigo adquiere, percibe o capta el conocimiento sobre el hecho, acto o acontecimiento sobre el que habrá de rendir testimonio; mientras que la segunda, se refiere al acto de la declaración testimonial y a las características que este tipo de declaración o manifestación debe reunir para considerarse válida, verdadera o auténtica. Así, en relación con ese primer momento o fase, se destaca precisamente que, de todas las formas posibles de adquirir el conocimiento del hecho, esto es, intersubjetiva, preconstituida, derivada y original (directa), sólo esta última puede realmente, tanto en la doctrina como en la ley, considerarse válidamente como auténtico testimonio. Por tanto, de la declaración de un presunto testigo sólo puede constituir un auténtico testimonio la narración de aquellos aspectos del hecho que, por cuanto hace a la forma de conocerlos, pueda afirmarse que provienen de una captación o vivencia original y no derivada, entendiéndose por esta última, aquella que en realidad no le consta, sino que dice saber por pláticas o referencias de terceros; tampoco pueden considerarse como un auténtico testimonio original, aquellos aspectos de la declaración que representen no hechos captados o percibidos directamente a través de los sentidos, sino por inferencias o deducciones intersubjetivas del propio narrador.**”

este hecho =*compraventa celebrada entre el señor \* \* \* \* \**  
\* *con el señor \* \* \* \* \** = lo conoció la testigo por comentarios del propio señor \* \* \* \* \*, reconociendo de manera expresa que **no vio ningún documento**; omitiendo precisar circunstancias de de tiempo, modo y lugar respecto de lo hechos narrados.

\*La **segunda deponente** refirió que \* \* \* \* \* lo compró al señor \* \* \* \* \*, lo que dijo conocer porque eran conocidos, que el señor \* \* \* \* \* **comentó** que ya se iba a retirar que se lo había vendido al señor \* \* \* \* \* y luego el señor \* \* \* \* \* **comentó** que ya se lo había vendido al señor \* \* \* \* \*, lo que demuestra que la testigo sabe de los hecho narrados por comentarios o referencias de terceras personas, pues al responder la cuestión número 5 cinco reconoció en forma expresa que no vio el contrato, sin que exponga ***cuándo*** fue que el señor \* \* \* \* \* le hizo ese comentario, ***dónde*** se encontraban, si tuvo conocimiento de los términos de la compraventa =*precio, pago*=, quienes estuvieron en ese momento, pues se limita a afirmar que eran conocidos y que lo comentó.

En ese estado de cosas, impide otorgarle valor probatorio a la testimonial de referencia la circunstancia de que los testigos **no** refieran circunstancias de ***tiempo, modo y lugar*** a través de las cuales se pueda verificar la certeza de su dicho, lo anterior se corrobora de las respuestas que vertieron los testigos quienes al contestar las preguntas formuladas por la parte actora se limitaron a reafirmarlas, sin proporcionar mayor información respecto de los hechos sobre los que depusieron, pues aún cuando ambos son coincidentes en contestar que les consta que el actor reconvencional le compró el departamento materia del juicio al señor \* \* \* \* \* \* \* y que éste adquirió del señor \* \* \* \* \*, no exponen mayor dato respecto a la supuesta compraventa, como sería lo relativo a la fecha de celebración, el lugar donde se celebró, quienes estuvieron presentes, bajo qué condiciones se entregó la posesión al accionante, cuál fue el precio de la misma, si se liquidó o no, en fin no revelan ningún dato adicional relativo a las circunstancias de tiempo, modo y lugar que permitan obtener certeza respecto de sus declaraciones, por ello se considera que esta probanza carece de eficacia demostrativa<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> Encuentra aplicación a lo anterior, por lo que informa en su texto la tesis de jurisprudencia III.1o.T. J/35, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, Julio de 1999, visible en la página 791, que a la letra reza: ***“TESTIMONIAL. CARECE DE VALOR PROBATORIO CUANDO LAS PREGUNTAS LLEVAN***

En tal virtud, atento a las consideraciones lógico jurídicas anteriormente vertidas, con la prueba testimonial en análisis no se demuestra la causa generadora de la posesión, ya que el dicho de los atestes es insuficiente para demostrar *el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo*, lo que torna **infundados** los agravios que vertió el apelante, procesal demandado en el principal y actor en reconvencción<sup>21</sup>.

Por otra parte, con relación a los agravios son **inoperantes** aquellos que esgrime el demandado en torno a que la actora en el principal es su causahabiente, *por ser hija*, de la persona que le vendió el inmueble al apelante, en virtud de que las razones expuestas no formaron parte de las excepciones y defensas tampoco de los hechos de la acción reconvenccional que expresó el recurrente en su escrito de fecha 24 veinticuatro de noviembre de 2015 dos mil quince (*fojas 10 a 18*), por lo que, **al no haber formado parte de la litis de primer grado**, al constituir una cuestión novedosa que se introduce vía agravio, los motivos de disenso devienen

---

**IMPLÍCITA LA RESPUESTA Y LOS TESTIGOS RESPONDEN CON UNA SIMPLE AFIRMACIÓN.** *Cuando las preguntas que conforman el interrogatorio contienen e ilustran sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los hechos fundamentales que la parte interesada desea probar, de tal forma que los testigos al contestarlas se limitan a reafirmarlas, evidentemente, esa probanza carece de eficacia demostrativa, por cuanto que debe tenerse presente que ordinariamente los testigos acuden al juicio a exponer de viva voz los hechos por ellos conocidos que tienen relación directa con la litis respectiva y que son de importancia para dilucidar la controversia. Por tanto, con esa forma de declarar no puede estimarse que sean ellos quienes exponen los hechos fundamentales, sino el oferente de la prueba al formular el interrogatorio, y ello hace que sus declaraciones resulten ineficaces."*

<sup>21</sup> Lo anterior encuentra sustento por las razones que la informan, en la tesis de jurisprudencia de las Novena Época, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVII, Mayo de 2003, página 1287, que es del tenor siguiente: **"USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN.** *Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con ninguna, la acción intentada no puede prosperar."*

**inoperantes**<sup>22</sup>.

Máxime que, como se verá en los párrafos siguientes, contrario a lo que afirma el recurrente, la actora en el principal y demandada en reconvención, adquirió el bien raíz por compraventa celebrada con \* \* \* \* \* y su esposa \* \* \* \* \*, mediante escritura pública \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \*, de fecha 28 veintiocho de febrero de 2006 dos mil seis y **no** de la persona que refiere el apelante en sus agravios.

Luego, aún cuando es verdad que las **testigos** son coincidentes en manifestar que su posesión data del año de 1988 mil novecientos ochenta y ocho =*lo que no constituye un hecho controvertido*=, más cierto resulta que ni la testimonial, ni con los diversos elementos de convicción que refiere en sus agravios acreditan la **causa generadora** de la posesión del actor reconvencional, toda vez que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 204/2014, consideró, entre otras cosas, que 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.

Así, contrario a lo que afirma el apelante, el **análisis conjunto**<sup>23</sup> de las pruebas que indica en sus motivos de

---

<sup>22</sup> Por las razones que informa en su texto, sirve de apoyo la tesis del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Mayo de 1991, página 169, que en lo conducente dispone: "**CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES. SON AQUELLOS QUE INTRODUCEN UNA CUESTION AJENA A LA LITIS DEL JUICIO NATURAL. Si en los conceptos de violación formulados en la demanda de amparo se introducen razonamientos ajenos a los que se expresaron en la contestación a la demanda en el juicio natural, los mismos resultan inoperantes pues no pudo haberse incurrido en violación a las garantías por el tribunal responsable al no examinar razonamientos ajenos a la litis**".

disenso, en términos del artículo 418 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es **insuficiente** para demostrar la causa generadora de su posesión.

En efecto, la Primera Sala del máximo Tribunal del País consideró que 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.

Porque 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

---

<sup>23</sup> Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de jurisprudencia 622, del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, página 581, localizable bajo el rubro y texto siguiente: ***“PRUEBAS. MÉTODO A EMPLEAR EN LA VALORACIÓN DE LAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- Las pruebas deben ser examinadas primero de manera individual, con el propósito de advertir si satisfacen o no los requisitos de ley, en caso de que las pruebas incumplan con alguno de los requisitos señalados en la norma, procede desestimarlas de acuerdo con el principio inmerso en el artículo 297 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, en cambio, si reúnen los requisitos procede establecer su alcance probatorio al tenor del artículo 418 del mismo ordenamiento y posteriormente, han de apreciarse en conjunto mediante su enlace o confrontación, según el caso a fin de lograr la verdad jurídica.”***

precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

En ese contexto, no obstante que en el planteamiento de la demanda no se precisó que se trata de un título subjetivamente válido, lo cierto es que una vez que este Tribunal se avocó al análisis de las pruebas que el actor reconvenicional aportó al procedimiento cuya deficiente valoración atribuye en los agravios, lo que se realizó con plenitud de jurisdicción, precisamente por mediar agravio al respecto, debiendo arribar a la conclusión de que el actor reconvenicional no logra demostrar con elemento de convicción idóneo y suficiente la **causa generadora de la posesión**, pues como se vio, **no** existe elemento de convicción idóneo y suficiente que demuestre **objetivamente** que era posible **concluir** que el **vendedor** \* \* \* \* \* tenía la **propiedad** del bien inmueble materia del juicio o facultades de disposición.

Además, no obstante de tratarse de un acto traslativo de dominio **oneroso**, el actor reconvenicional no aportó ningún medio de prueba que justifique que se hicieron pagos al precio pactado en el documento de fecha 18 dieciocho de agosto de \* \* \* \* \* mil novecientos ochenta y ocho, a razón de \* \* \* \* \* \$ \* \* \* \* \*, \* \* \* \* \* . \* \* \* \* \* ( \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ) \* \* \* \* \* ), precisamente a través de los **cheques** \* \* \* \* \* **y** \* \* \* \* \* , a cargo de la \* \* \* \* \* , valiosos por USD\$ \* \* \* \* \* , \* \* \* \* \* . \* \* \* \* \* ( \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ) y \* \* \* \* \* \$ \* \* \* \* \* , \* \* \* \* \* . \* \* \* \* \* ( \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ) \* \* \* \* \* ) \* \* \* \* \* ), como se indica en el documento aludido.

Tampoco se desahogó medio de convicción idóneo y suficiente para acreditar la **fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio**, la cual debió 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, pues basta analizar la testimonial de referencia para advertir que las atestes ningún dato aportaron con relación a este tema.

En ese orden de ideas, atento a las consideraciones lógico jurídicas anteriormente vertidas, tomando en consideración que con el material de prueba antes analizado y valorado tanto en lo individual como de manera concatenada, debe concluirse que el actor reconvenicional incumplió con la carga probatoria impuesta por el artículo 286 del ordenamiento legal en empleo, al no probar los elementos constitutivos de su acción, precisamente por no haber justificado con elemento de convicción idóneo y suficiente la causa generadora de su posesión<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Lo anterior encuentra apoyo en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 82/2014 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 204/2014, entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200, que a la letra dice: **“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 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



Sin que cobre aplicación en este juicio, la tesis de jurisprudencia que invoca el recurrente en sus agravios, identificada como 1a./J. 19/2007, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo el rubro: “**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)**”, toda vez que interpreta el Código Civil del Estado de Guanajuato<sup>25</sup> que en su artículo 1248 dispone que “...los bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aun cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil, pacífica, continua y pública...”; disposición que **no** se encuentra prevista =ni aún en forma similar= en la Legislación Sustantiva Civil de esta entidad, lo que torna **infundados** los agravios que al respecto vertió el recurrente<sup>26</sup>.

Por otra parte, son **infundados** los motivos de queja en los que el apelante sostiene que se declaró procedente la

---

*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.”*

<sup>25</sup> Código Civil para el Estado de Guanajuato.- “Art. 1248.- Los bienes inmuebles prescribirán también en veinte años aun cuando la posesión sea sin justo título y de mala fe, siempre que sea civil, pacífica, continua y pública. No operará esta causa de prescripción si el hecho que dio origen a la posesión, hubiere sido declarado delito por sentencia ejecutoria. “

<sup>26</sup> Sirve de apoyo la tesis I.10o.T.3 K, del Décimo Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Diciembre de 2004, página 1370, que a la letra reza: “**JURISPRUDENCIA. SU INVOCACIÓN Y APLICACIÓN OBEDECE A LA NECESARIA ADECUACIÓN DEL CASO JUSTICIABLE AL CONTENIDO DE ESA FUENTE DE DERECHO.** La sola circunstancia de que toda tesis jurisprudencial sea obligatoria en términos de los artículos 192 y 193 de la Ley de Amparo, no implica necesariamente que su aplicación se realice ipso facto, esto es, al margen de las pretensiones deducidas en juicio por las partes y de las pruebas aportadas por ellas, toda vez que la invocación y, en su caso, aplicación de tales criterios obedece a la necesaria adecuación del caso justiciable a la prevención contenida en esa fuente de derecho, y no a la inversa, porque ello significaría someter a su lineamiento lo que bien pudiera escapar de su contenido.”

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

**acción reivindicatoria** no obstante que la actora principal siguió sosteniendo que su posesión es derivada por virtud de un contrato de comodato.

En efecto, contrario a lo que afirma el recurrente la afirmación de la actora principal es que *“...indebidamente tiene la posesión material el SR. \* \* \* \* \* , del departamento materia de esta demanda, ya que carece de documento idóneo y fehaciente que acredite la posesión material y propiedad del inmueble como él lo ha venido alegando...”*

Al respecto, si bien es verdad que la parte actora principal **narró** en los hechos de su demanda que promovió medios preparatorios de juicio \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* ante el Juzgado \* \* \* \* \* de lo Civil, asimismo **manifestó** en su demanda y **demonstró** que promovió juicio civil sumario de terminación de contrato de comodato, bajo expediente \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \* \* del citado juzgado, el que concluyó por virtud de la caducidad de a instancia<sup>27</sup> y que posteriormente intentó diverso juicio civil sumario de terminación de contrato de comodato, bajo expediente \* \* \* \* \* / \* \* \* \* \*<sup>28</sup> del índice del juzgado indicado, en el que se dictó sentencia definitiva que declaró improcedente la acción por no haberse acreditado la existencia del contrato de comodato.

Sin embargo, tales manifestaciones y probanzas no trascienden en contra de los intereses de la actora en el

<sup>27</sup> Como se advierte de las en las copias certificadas el 28 veintiocho de mayo de 2015 dos mil quince por el Secretario de Acuerdos del Juzgado \* \* \* \* \* de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, relativas al juicio Civil Sumario bajo número de expediente \* \* \* \* \*, promovido por \* \* \* \* \* por conducto de su Apoderado General par Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y de Dominio, licenciado \* \* \* \* \*, en contra de \* \* \* \* \*, las que se valoran de conformidad a lo dispuesto por los artículos 329, 399 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y adquieren eficacia probatoria para demostrar su contenido.

<sup>28</sup> Según se desprende copias certificadas el 27 veintisiete de mayo de 2015 dos mil quince por el Secretario de Acuerdos del Juzgado \* \* \* \* \* de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, relativas al juicio Civil Sumario bajo número de expediente \* \* \* \* \*, promovido por \* \* \* \* \* por conducto de su Apoderado General par Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y de Dominio, licenciado \* \* \* \* \*, en contra de \* \* \* \* \*, las que se valoran de conformidad a lo dispuesto por los artículos 329, 399 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y arrojan valor probatoria para demostrar su contenido.

principal, en virtud de que sus manifestaciones solo constituyen los **antecedentes de este juicio**, además así como se afirmó en los hechos de la demanda, el inmueble materia del procedimiento **está en posesión del demandado** \* \* \* \* \*, quien en sus escritos de contestación de demanda presentadas en los expedientes \* \* \* \* \*/\* \* \* \* \* y \* \* \* \* \*/\* \* \* \* \* ambos del índice del Juzgado \* \* \* \* \* de lo Civil, así como en su escrito de presentación de demanda y acción reconvenzional vertida en el juicio que nos ocupa, afirmó **estar poseyendo** el bien raíz materia del juicio por virtud de un **contrato de compraventa** celebrado el **19 diecinueve de agosto de \* \* \* \* \* mil novecientos ochenta y ocho** con \* \* \* \* \*; lo que revela lo contradictorio de su postura defensiva, ya que en ningún momento sostuvo que su posesión derive de un contrato de comodato, por el contrario, sostiene que posee el inmueble controvertido a título de **propietario**, lo que, como se precisó en los párrafos anteriores, así como lo concluyó el juzgador, no se demuestra con elemento de convicción idóneo y suficiente, lo que torna **infundados** sus motivos de disenso.

En ese estado de cosas, aun ante la ausencia de agravio, conforme a la obligación impuesta por el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Tribunal advierte que la **actora principal** acredita los elementos de la **acción reivindicatoria** con los elementos de convicción siguientes:

a) **Que la actora tiene la propiedad de la cosa**.- se acredita con la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas el 24 veinticuatro de mayo de 2012 dos mil doce, por el Secretario de Acuerdos del Juzgado \* \* \* \* \* de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, correspondientes a la **Escritura Pública número \* \* \* \* \*** \* \* \* \* \*, de fecha **28 veintiocho de febrero de 2006 dos mil seis**, pasada ante la fe del Notario Público \* \* \* \* \*, Jalisco, Licenciado \* \* \* \* \*, la que se valora de conformidad a lo dispuesto por los artículos 329, 399 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y resulta eficaz para acreditar el **contrato de compraventa**, celebrado por \* \* \* \* \*

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

\*\*\*\*\* y su esposa \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ambos representados por su Apoderada  
Especial \*\*\*\*\* y por otra parte  
\*\*\*\*\* representada por su  
Gestor Oficioso el Licenciado \*\*\*\*\*  
\*\*\*, respecto del siguiente bien raíz:

“DEPARTAMENTO número \*\*\*\*\*  
\*\* del Edificio en condominio numero (sic) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* de la  
calle \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* y que  
consta de ESTANCIA, COMEDOR, DOS RECAMARAS,  
COCINA, PATIO DE SERVICIO Y ADEMÁS UN CAJON DE  
ESTACIONAMIENTO.- con una superficie de 64.07 SESENTA  
Y CUATRO METROS SIETE DECIMETROS CUADRADOS, que  
mide y linda.

AL SUR de Oriente a Poniente con vacío jardín común frontal  
en 0.50 cincuenta centímetros y con departamento 402  
cuatrocientos dos de \*\*\*\*\* 1951 mil novecientos  
cincuenta y uno en 7.30 siete metros treinta centímetros.

AL PONIENTE de Sur a Norte, con vacío del Jardín del  
departamento \*\*\*\*\* ciento uno de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en 7.30 siete metros treinta centímetros.

AL NORTE de Poniente a Oriente con vacío jardín común  
lateral en 7.30 siete metros treinta centímetros, da vuelta al  
Sur en 1.80 un metro ochenta centímetros, dando frente a  
vacío jardín común frontal, da vuelta al Oriente en 3.20 tres  
metros veinte centímetros, dando frente a vacío jardín común  
frontal.

AL ORIENTE de Norte a Sur, con vacío jardín común frontal  
en 3.30 tres metros treinta centímetros da vuelta al Poniente  
en 2.70 dos metros setenta centímetros dando frente a  
escalera común, da vuelta al Sur en 2.20 dos metros veinte  
centímetros dando frente a la misma escalera común.

AREA DE ESTACIONAMIENTO.- superficie de 12.00 DOCE  
METROS CUADRADOS que mide y linda AL SUR, con  
estacionamiento del departamento 102 ciento dos de \*\*\*\*\*  
\* \* 1951 mil novecientos cincuenta y uno en 4.80 cuatro  
metros ochenta centímetros; AL PONIENTE con jardín común  
frontal en 2.50 dos metros cincuenta centímetros; AL NORTE  
con estacionamiento del departamento 301 trescientos uno de  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en 4.80 cuatro metros ochenta  
centímetros y AL ORIENTE con calle \*\*\*\*\*.

Correspondiéndole el 8.334% ocho punto trescientos treinta y  
cuatro por ciento de áreas comunes.

Dicho inmueble se encuentra inscrito catastralmente bajo la  
cuenta predial número \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\*,  
\*\*\*\*\* del sector \*\*\*\*\* de la  
Tesorería Municipal de Guadalajara, Jalisco, a nombre de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.”

b) **Que el demandado tenga la posesión de la  
cosa**.- Se demostró con la **confesión** que vertió de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* en su  
escrito de contestación de demanda y acción reconvencional<sup>29</sup>,  
en donde reconoció que se encuentra en posesión de  
departamento materia de la litis, confesión que se valora de  
conformidad a lo dispuesto por el artículo **395** del Código de  
Procedimientos Civiles del Estado.

<sup>29</sup> Presentado el 24 veinticuatro de noviembre de 2015 dos mil quince (fojas 10 a 18).

c) **Que exista identidad del bien de que se trate**.-  
Respecto a la **identidad =formal y material=**; la primera =identidad formal=, quedó plenamente demostrada con el título presentado como básico de la acción y que ampara el inmueble descrito en la demanda.

En tanto que el elemento de identidad **material**, identificado con el bien que se pretende reivindicar y cuya posesión se imputa al demandado, también se acreditó con la propia **confesión** del reo, al reconocer en forma clara, expresa y precisa que sí está en posesión del bien que se le reclama<sup>30</sup>, así como con el resultado de la **prueba pericial**, la que se desahogó a las 09:45 nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día 15 quince de febrero de 2016 dos mil dieciséis (fojas 55 a 58), a cargo del perito auxiliar designado por el juzgado \* \* \* \* \* y el perito designado por la parte actora \* \* \* \* \* de donde se advierte lo siguiente:

Del dictamen pericial emitido por el **perito auxiliar** \* \* \* \* \* se desprende, entre otras cosas, que efectuó una visita de inspección física, técnica y de reconocimiento topográfico al inmueble que se refiere la escritura \* \* \* \* \* y al hacer una confrontación entre los datos técnicos de identidad asentados en la escritura con los datos de la visita física llegó a la conclusión siguiente:

**“EFECTIVAMENTE, el inmueble que se describe y ampara en la escritura pública número \* \* \* \* \*, tomo XXIV, vigésimo cuarto, folios \* \* \* \* \* al \* \* \* \* \*, de fecha 28 veintiocho de febrero de 2006 dos mil seis, es decir el DEPARTAMENTO número \* \* \* \* \* del Edificio en condominio número \* \* \* \* \*, de la calle \* \* \* \* \* del fraccionamiento \* \* \* \* \*, de esta Ciudad de Guadalajara, Jalisco, del cual han quedado sus datos técnicos de identidad descritos en la respuesta a este mismo cuestionamiento. SI SE IDENTIFICA PLENA Y TÉCNICAMENTE CON EL QUE FUE INSPECCIONADO POR EL SUSCRITO PERITO EN LA VISITA FÍSICA, TÉCNICA Y DE RECONOCIMIENTO TOPOGRÁFICO EFECTUADA AL PREDIO...”**

<sup>30</sup> Sirve de apoyo la tesis de Jurisprudencia III.2o.C. J/3, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Abril de 1996, página 213. **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. IDENTIDADES FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN PERSEGUIDO, COMO ELEMENTOS DE LA. Para el ejercicio de la acción reivindicatoria, corresponde al actor, entre otras, la carga probatoria de la identidad del inmueble; y, a su vez, dicha identidad se subdivide en dos clases, cuya comprobación resulta indispensable para la justificación de tal acción: la primera de ellas es la identidad formal, la cual importa al elemento propiedad, y consiste en que el bien perseguido corresponda, o esté comprendido, dentro del título fundatorio de la acción; la segunda, es la identidad material, que se traduce en identificar el bien que se pretende reivindicar, con el que posee el demandado”.**

En tanto que del dictamen pericial emitido por el **perito de la parte actora** \* \* \* \* \*

se advierte lo siguiente:

*“El departamento número \* \* \* \* \* y el cajón de estacionamiento son los mismos que ampara la escritura, materia del presente juicio.”*

Dictámenes periciales que de conformidad a lo dispuesto por los artículos 351, 356 y 410 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, se les otorga valor probatorio, porque la opinión técnica no se excedió del cuestionario, se emitieron con base en el estudio de los documentos aportados por las partes al presente juicio, se realizaron los trabajos de investigación y documental necesarios, con base en todo emitieron las conclusiones que se transcribieron en los párrafos precedentes. Aunado a que la conclusión a que llegaron los peritos, deriva de un estudio técnico sobre la cuestión planteada, y sus conclusiones son claras y congruentes con el estudio realizado, lo que genera la convicción de su veracidad.

En ese estado de cosas, así como lo consideró la Juez de Primera Instancia, la actora en el principal acreditó los elementos de la acción reivindicatoria<sup>31</sup>.

**VI.- CONCLUSIONES.-** Por las razones anteriormente expuestas, ante lo **infundado, inoperante e insuficiente** de los agravios vertidos por la \* \* \* \* \*, este Órgano Colegiado

**CONFIRMA** la sentencia impugnada.

<sup>31</sup> Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de jurisprudencia sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el Apéndice de 1995, del Tomo IV, Parte SCJN, visible en la página 15. **“ACCIÓN REIVINDICATORIA. SUS ELEMENTOS.** La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa de la cual tiene la propiedad y su efecto es declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con sus frutos y acciones. Así, quien la ejercita debe acreditar: a). La **propiedad** de la cosa que reclama; b). La **posesión** por el demandado de la cosa perseguida y c). La **identidad** de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que demostrará por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.”

**COSTAS.-** Por lo que ve a las costas por el trámite de esta alzada, no ha lugar a establecer condena alguna, al no actualizarse alguna de las hipótesis previstas en el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por no existir condena en costas de primera instancia.

En términos de los numerales 86, 87, 88, 89, 434, 435, 437, 438, 439 y demás relativos de la Ley Adjetiva Civil del Estado, este trámite de Alzada se resuelve conforme a las siguientes:

#### **PROPOSICIONES:**

**PRIMERA.-** Los agravios expresados por la parte apelante resultaron **infundados, inoperantes e insuficientes** para lograr su cometido.

**SEGUNDA.-** Se **CONFIRMA** la **sentencia definitiva de fecha 26 veintiséis de junio de 2017 dos mil diecisiete**, pronunciada por la Juez Octavo de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado, en el Juicio **Civil Ordinario** promovido por \* \* \* \* \* a través de su de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio \* \* \* \* \*, en contra de \* \* \* \* \*, expediente **706/2015**.

**TERCERA.-** No ha lugar a establecer condena en costas por el trámite de esta instancia al no actualizarse alguna de las hipótesis contempladas en el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**CUARTA.-** Con testimonio de lo anterior, vuelvan los autos originales y sus anexos al Juzgado de su procedencia y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto concluido.

TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

**QUINTA.-** Con el contenido de la presente resolución se ordena dar vista al Agente Social adscrito a esta Sala.

**SEXTA.-** En virtud de que la presente sentencia se dicta dentro del término que prevé el artículo 439 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, con apoyo en la fracción VI del diverso numeral 109, la publicación que de su pronunciamiento se haga en el Boletín Judicial surte efectos de notificación a las partes.

**NOTIFÍQUESE.**

Así lo resolvieron por unanimidad los integrantes de la H. Tercera Sala del Supremo Tribunal de Justicia, Magistrado **SALVADOR CANTERO AGUILAR**, Magistrado **CARLOS OSCAR TREJO HERRERA** y el Magistrado **JAVIER HUMBERTO ORENDAIN CAMACHO**, en sustitución de la Magistrada **MARÍA EUGENIA VILLALOBOS RUVALCABA** (*ponente*), por Acuerdo Plenario aprobado en Sesión Ordinaria del 20 veinte de octubre de 2017 dos mil diecisiete, quienes actúan y firman ante el Secretario de Acuerdos el Licenciado **MIGUEL RAMOS MARTÍNEZ**, quien autoriza y da fe en sentencia definitiva aprobada en sesión del **10 diez de noviembre** de 2017 dos mil diecisiete, dictada en los autos del toca **604/2017**.

**MAGISTRADO SALVADOR CANTERO AGUILAR.**  
PRESIDENTE DE LA TERCERA SALA.

**MAGISTRADO CARLOS OSCAR  
TREJO HERRERA**

**MAGISTRADO JAVIER HUMBERTO  
ORENDAIN CAMACHO**

En sustitución de la  
Magistrada **MARÍA EUGENIA  
VILLALOBOS RUVALCABA**  
(Ponente)



TERCERA SALA  
TOCA 604/2017  
EXP. 706/2015

**LIC. MIGUEL RAMOS MARTÍNEZ**  
SECRETARIO DE ACUERDOS.

\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*\*