

*****, fueron declarados en rebeldía, en consecuencia:

TERCERA.- Se declara que la parte actora ***** de poseedora se ha convertido en propietaria, respecto del siguiente inmueble: unidad privativa número *****, perteneciente al condominio denominado *****, ubicado en la calle *****, marcada con el número oficial *****, (también identificado como número *****) de la colonia *****, en el Municipio de *****, Jalisco, con una superficie de terreno aproximada de ***** decímetros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y linderos: a) AL NORTE: En ***** metros, con propiedad privada; b) AL SUR: En ***** metros, con vialidad condominal; c) AL ORIENTE: En ***** metros, con unidad privativa número *****; y d) AL PONIENTE: En ***** metros, con unidad privativa número *****.

CUARTA.- Por lo tanto, en términos de lo dispuesto por el artículo 899 del Código Civil del Estado una vez inscrita esta resolución servirá de título de propiedad del poseedor.

QUINTA.- Sin que en el caso que nos ocupa sea procedente la cancelación del gravamen que pesa respecto del inmueble materia de la litis, **toda vez que el objeto de la prescripción positiva es que se le reconozca la calidad de propietario**, por lo tanto, es hasta ese momento que le nace el derecho de ejercitar la supresión peticionada, por tanto, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma y términos que estime convenientes.

SEXTA.- Finalmente, y tomando en consideración que no resultaron procedentes la totalidad de las prestaciones reclamadas, se absuelve a la parte demandada del pago de gastos y costas en razón de actualizarse la hipótesis prevista en el artículo 143 del Enjuiciamiento Civil para el Estado de Jalisco.

SÉPTIMA: En virtud de haberse pronunciado la presente sentencia dentro del término de Ley, se ordena su notificación a las demás partes por medio del Boletín Judicial.

OCTAVA: A sus autos la notificación por instructivo presentada ante este Juzgado con fecha 05 cinco diciembre del 2017 dos mil diecisiete, expedida por el notificador del Juzgado ********* Civil, la cual se ordena glosar a los autos para que surta sus efectos legales correspondientes.

NOTIFÍQUESE.”

2

Consecuentemente, mediante escrito presentado ante el Juzgado de Origen con fecha **12 doce de Enero del año 2018 dos mil dieciocho**, fueron planteados por **la parte actora por conducto de su abogado patrono Licenciado *******, los agravios que en su concepto le causa la resolución de primer grado; agravios los cuales, en el correspondiente apartado de ésta resolución, se expondrán y serán tomados en cuenta en el pronunciamiento considerativo de ésta resolución de segunda instancia.

3

De igual forma, mediante proveído de fecha **07 siete de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho**, quedó radicada la causa de apelación bajo el número citado al rubro superior derecho del presente escrito, y agotados que fueron los trámites, mediante proveído de fecha **20 veinte de Marzo del año 2018 dos mil dieciocho**, se ordenó reservar los autos para dictar la resolución de segunda instancia, la cual a continuación se dicta:

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

I

COMPETENCIA

Ésta Octava Sala resulta legalmente competente para conocer del presente asunto, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 62 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en relación con el artículo 48 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

II PERSONALIDAD

La personalidad de las partes se encuentra ajustada a lo dispuesto por los artículos 40, 42 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

Ello en virtud de que la parte actora *****
*****, compareció por su propio derecho; por su parte el **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE JALISCO**, compareció por conducto de *****
*****, en su carácter de Director del Área Jurídica y de Comercio; **y CATASTRO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE *******, compareció a través de *****
*****, quien es Síndico del Municipio y Representante Legal de la Dirección de Catastro Municipal; mientras que las empresas demandadas *****
*****,
*****,
*****,
*****, no comparecieron a dar contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que mediante proveído de fecha 04 cuatro de Septiembre del año 2017 dos mil diecisiete (foja 70 setenta del expediente original), se les declaró la correspondiente rebeldía; presumiéndose que todos están con capacidad jurídica y en pleno uso y ejercicio de sus derechos tanto civiles como institucionales.

III VÍA DE TRAMITACIÓN

La vía civil ordinaria elegida es la idónea para la tramitación de la acción ejercida, en razón de no tener previsto procedimiento especial, por lo que debe estarse al texto del artículo 266 del Enjuiciamiento Civil del Estado.

FOLIO REAL ***** que aparece a nombre del *****
*****,
*****,
***** del gravamen
constituido en favor de la persona moral *****

*****,
***** en el REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE JALISCO,
y una vez realizada la cancelación de la citada inscripción
y gravamen se ordene su inscripción a mi nombre derivado
de la prescripción consumada en mi favor.

III.- POR LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CANCELACIÓN
Y/O MODIFICACIÓN DEL REGISTRO CATASTRAL relativa
a la cuenta predial *****, clave catastral *****

***** que aparece a nombre del *****
*****,
*****, en la oficina de
CATASTRO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE *****
*****, y una vez hecho lo anterior en el
momento procesal oportuno se realice la inscripción
catastral en mi favor.

IV.- Por el pago de GASTOS Y COSTAS que se originen con
motivo del presente juicio y su ejecución; así como el total
de consecuencias que se originen con motivo de ello en
razón del incumplimiento de la parte demandada a las
obligaciones que le corresponden y hasta su total solución.

Finalmente y de conformidad a lo previsto en el artículo
899 del Código Civil para el Estado de Jalisco, en
consecuencia de todo lo anterior:

V.- Se ordene la protocolización ante notario público de las
constancias que resulten del juicio y que sean necesarias
para inscribir como título de propiedad a favor de la actora
***** respecto
de de(sic) la unidad privativa número *****,
perteneciente al condominio denominado *****
*****, ubicado en la
calle *****, marcada con el
número oficial *****
*****, (también
identificado como número *****) de la colonia *****
*****, en el Municipio de *****
*****, Jalisco.

VI.- Se ordene la inscripción ante el Registro Público de la
Propiedad y de Comercio con sede en Guadalajara, Jalisco,
afectando el FOLIO REAL *****; así como en
Catastro Municipal del Municipio de *****

****** afectando la cuenta predial *****,
clave catastral *****;
*****; de la sentencia
que se dicte en el presente juicio misma que servirá como
título de propiedad a favor de la actora respecto del
inmueble descrito en el inciso I.”*

V CONTESTACIÓN DE DEMANDA

A).- Por su parte, el codemandado **CATASTRO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE *******, compareció a través de *********, quien es Síndico del Municipio y Representante Legal de la Dirección de Catastro municipal, mediante escrito de fecha **22 de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete** (fojas 51 cincuenta y uno a la 56 cincuenta y seis de autos principales), a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las siguientes excepciones:

***I.- FALTA DE ACCIÓN.-** Consistente en las propias documentales que acompaña la parte actora en su escrito inicial de demanda, en las que se advierte que no le ha nacido el derecho para ejercer la acción reclamada en el presente juicio en contra de mi representada, toda vez que en ningún momento se establece que mi representada le esté violando su derecho o desconociendo una obligación, ya que su única y exclusiva función es de carácter fiscal y administrativa, sin involucrar aspectos legales de propiedad, sometiéndome a lo que este H. Juzgado, resuelva conforme a derecho corresponda.*

***II.- IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA.-** Esta excepción se desprende de los hechos de la contestación de la demanda y se opone en apoyo a los razonamientos y fundamentos legales que se contienen en el cuerpo del presente escrito.”*

B).- Mientras que el codemandado **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL ESTADO DE JALISCO**, compareció por conducto de *********, en su carácter de Director del Área Jurídica y de Comercio, mediante escrito de fecha **15 quince de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete** (fojas 57 cincuenta y siete a la 62 sesenta

TERCERA.- Se declara que la parte actora *****
***** de poseedora se ha
convertido en propietaria, respecto del siguiente inmueble:
unidad privativa número *****, perteneciente al
condominio denominado *****
*****, ubicado en la calle *****
*****, marcada con el número oficial **
*****, (también identificado como
número *****) de la colonia *****
*****, en el Municipio de *****
*****, Jalisco, con una superficie de terreno
aproximada de *****
***** decímetros cuadrados, el cual cuenta con las
siguientes medidas y linderos: a) AL NORTE: En *****
***** metros, con propiedad privada; b) AL SUR:
En ***** metros, con vialidad
condominal; c) AL ORIENTE: En *****
metros, con unidad privativa número *****; y d) AL
PONIENTE: En ***** metros, con unidad
privativa número *****.

CUARTA.- Por lo tanto, en términos de lo dispuesto por el
artículo 899 del Código Civil del Estado una vez inscrita
esta resolución servirá de título de propiedad del poseedor.

QUINTA.- Sin que en el caso que nos ocupa sea
procedente la cancelación del gravamen que pesa respecto
del inmueble materia de la litis, **toda vez que el objeto de
la prescripción positiva es que se le reconozca la
calidad de propietario**, por lo tanto, es hasta ese
momento que le nace el derecho de ejercitar la supresión
peticionada, por tanto, se dejan a salvo sus derechos para
que los haga valer en la forma y términos que estime
convenientes.

SEXTA.- Finalmente, y tomando en consideración que no
resultaron procedentes la totalidad de las prestaciones
reclamadas, se absuelve a la parte demandada del pago
de gastos y costas en razón de actualizarse la hipótesis
prevista en el artículo 143 del Enjuiciamiento Civil para el
Estado de Jalisco.

SÉPTIMA: En virtud de haberse pronunciado la presente
sentencia dentro del término de Ley, se ordena su
notificación a las demás partes por medio del Boletín
Judicial.

OCTAVA: A sus autos la notificación por instructivo
presentada ante este Juzgado con fecha 05 cinco
diciembre del 2017 dos mil diecisiete, expedida por el
notificador del Juzgado Décimo Civil, la cual se ordena

glosar a los autos para que surta sus efectos legales correspondientes.

NOTIFÍQUESE.”

VII ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS

Ahora bien, y en razón, a lo que la Juez Natural determinó en la sentencia impugnada, fueron planteados por **la parte actora por conducto de su abogado patrono Licenciado * * * * ***, los agravios que según lo expresado, se le causan su representada con la resolución que es materia de apelación, los cuales se encuentran agregados a fojas 02 dos a la 07 siete del toca de apelación, cuya transcripción se estima ociosa, sin que lo anterior represente una violación al procedimiento, ni le provoque estado de indefensión, pues los motivos de inconformidad que plantean serán íntegramente atendidos; además, es permisible de acuerdo al siguiente criterio jurisprudencial¹ que señala:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer

¹ Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 164618, Segunda Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830.

los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.”

Luego tomando en consideración que los agravios expresados guardan una estrecha relación, procede que se haga el estudio de los mismos de manera global, situación prevista y permitida por la jurisprudencia de la Séptima Época², misma que a la letra dice:

“AGRAVIOS, EXAMEN DE LOS. Es obvio que ninguna lesión a los derechos de los quejosos puede causarse por la sola circunstancia de que los agravios se hayan estudiado en su conjunto, esto es, englobándolos todos ellos, para su análisis, en diversos grupos. Ha de admitirse que lo que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, en su conjunto, separando todos los expuestos en distintos grupos o bien uno por uno y en el propio orden de su exposición o en orden diverso, etcétera; lo que importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualesquiera que sea la forma que al efecto se elija.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Volumen 27, página 14. Amparo directo 7113/66. Rodolfo I. González. 8 de marzo de 1971. Mayoría de cuatro votos. Disidente y Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen 31, página 13. Amparo directo 3482/68. María Catalina Suárez de Moreno. 10. de julio de 1971. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela.

² Criterio jurisprudencial localizable bajo número de registro: 241958, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 48, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 15.

Volumen 31, página 13. Amparo directo 5832/69. Fraccionadora de Oriente, S. de R.L. y coagraviado. 5 de julio de 1971. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

Volumen 32, página 13. Amparo directo 3883/70. Bartolo José Palacios Luna. 19 de agosto de 1971. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Ernesto Solís López.

Volumen 47, página 13. Amparo directo 4396/71. Eulalia González viuda de Navarro. 6 de noviembre de 1972. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Rafael Rojina Villegas. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.”

En síntesis, manifiesta la parte apelante en el primer motivo de queja, que le causa agravio la resolución impugnada únicamente en lo relativo a las proposiciones quinta y sexta, por la falta de fundamentación y motivación de su determinación en cuanto a porqué consideró la Juez Natural que no era procedente la cancelación de la hipoteca solicitada, sin razonar o motivar su determinación de que dicha cancelación no podía ser considerada como una consecuencia de la acción de usucapión promovida, no obstante que la titular del derecho de dicha hipoteca fue debidamente oído y vencido en juicio.

Asimismo, en el segundo agravio refiere el quejoso que la sentencia que se combate, viola en perjuicio de su representada los principios de legalidad, exhaustividad, congruencia y debido proceso, toda vez que –según el apelante-, la Juez Natural omitió analizar dentro de su resolución que la demandada *****

*****, fue debidamente llamada a juicio, sin que ésta se manifestara respecto del derecho de garantía real que pesa sobre el inmueble prescrito a favor de la actora, no obstante de ser el titular del derecho y quien en su caso podría tener interés en que este continuara; señalando también el aquí recurrente, que la parte demandada antes mencionada, en este caso, no hizo valer su derecho para defender el crédito que le nace del contrato celebrado con *****

*****, en el cual la actora no formó parte, y que no puede ahora ser parte, cuando ésta adquirió la propiedad

de dicho inmueble por haber operado en su favor la prescripción del mismo, insistiendo la parte apelante que dicha cancelación es consecuencia de la acción de prescripción ejercitada, sin que la Juez al dictar su sentencia entrara al estudio del contrato que dio origen a dicha hipoteca.

Finalmente en el tercer motivo de disenso, señala el recurrente que le causa agravio a su representada que la Juez de Origen dentro de su sentencia, absuelva a las demandadas del pago de gastos y costas, toda vez que determinó que no habían prosperado la totalidad de las prestaciones reclamadas; expresando el aquí apelante, que se debió declarar procedente la totalidad de las prestaciones reclamadas, por haberse acreditado los elementos de la acción, sin que las demandadas hubiesen comparecido a juicio, y por consiguiente tampoco ofertaron ningún medio de defensa para destruir los elementos de la acción, debiendo ser causa suficiente – según el disconforme- para condenar a las codemandadas al pago de gastos y costas al haber prosperado la acción y quedar acreditado en actuaciones la temeridad y mala fe al negarse la contraria a realizar la escrituración del inmueble que fue adquirido.

Ahora bien, debemos señalar que el primero de los motivos de inconformidad se considera parcialmente fundado pero a la postre inoperante para modificar la resolución materia del recurso de apelación, en tanto que, el segundo y tercero de los agravios resultaron infundados e inoperantes para variar el sentido de la sentencia apelada, en base a las siguientes consideraciones:

Se considera que resulta parcialmente fundado el primer motivo de inconformidad, en virtud de que la sentencia carece de fundamentación únicamente en lo relativo a la improcedencia de la cancelación del gravamen que pesa respecto al inmueble materia del juicio, ya que al respecto el A quo determinó lo siguiente:

“Sin que en el caso que nos ocupa sea procedente la cancelación del gravamen que pesa respecto del inmueble materia de la litis, toda vez que el objeto de la prescripción positiva es que se le reconozca la calidad de propietario, por tanto, es hasta ese momento que le nace el derecho de

ejercitar la supresión peticionada, por tanto, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma y términos que estimen convenientes.”

Sin embargo, como antes se adelantó se considera que el agravio, a la postre resulta inoperante para modificar la sentencia recurrida, ya que del análisis de las actuaciones judiciales las cuales merecen valor probatorio pleno de conformidad a lo dispuesto por el numeral 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se advierte que la acción ejercitada por la accionante *****
*****, es la prescripción positiva ó usucapión, la cual es definida en los artículos 879, 898 y 899 del Código de Civil del Estado de la siguiente forma:

“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 898.- *Quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por usucapión, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los mismos en el Registro Público de la Propiedad, para demandar se declare que la usucapión se ha consumado y ha adquirido por ende la propiedad.”*

“Artículo 899.- *La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de dominio al poseedor propietario.”*

Por lo tanto, de lo anterior se concluye que la 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 de ley; así como, que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de dominio al poseedor propietario; sin que resulte una consecuencia de la acción ejercitada la cancelación de la hipoteca como pretende la accionante, ya que las formas en que puede extinguirse la misma, se encuentran previstas en el artículo 2581 del Código Civil del Estado de Jalisco, que establece lo siguiente:

“Artículo 2581.- *La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:*

- I. Cuando se extingue el bien hipotecado;*
- II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;*
- III. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado; debiéndose en este caso pagarse o consignarse la obligación con el producto de la indemnización;*
- IV. Cuando se remate por orden de autoridad el bien hipotecado;*
- V. Por la remisión expresa del acreedor;*
- VI. Por la declaración de estar prescrito el derecho hipotecario, o la obligación principal;*
- VII. Cuando por consolidación, el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca;*
- VIII. Cuando por confusión, el acreedor adquiera el bien hipotecado; y*
- IX. Cuando se extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado.”*

Por lo tanto, del contexto del anterior dispositivo legal se desprende cuáles son las hipótesis en que procede la extinción de la garantía hipotecaria, sin que se encuentre contemplado en dicho dispositivo legal que se extingue debido a la procedencia de la prescripción positiva; ya que es de explorado derecho que la hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación; además que la hipoteca como derecho real accesorio constituye un gravamen inseparable del bien, y gravitará siempre sobre el inmueble, a pesar de las sucesivas enajenaciones que hubiere respecto del mismo.

En tal sentido de las cosas, aún cuando el inmueble cambio de propietario ante la procedencia de la acción de usucapión, sin embargo, no por ello procede la cancelación del gravamen; en consecuencia, los que ahora resolvemos consideramos acertada la determinación del Juez Natural al declarar improcedente la cancelación de la hipoteca en los términos que fue solicitada por la apelante, de ahí que resulte inoperante el agravio en estudio.

Por otra parte, respecto al agravio expresado por la parte apelante, en cuanto a que debió condenarse a las codemandadas al pago de gastos y costas al haber prosperado la acción y quedar acreditado en actuaciones la temeridad y mala fe al negarse la contraria a realizar la escrituración del inmueble que fue adquirido; se considera que resulta infundado y como consecuencia inoperante, ya que la excepción de condenar en costas al demandado, a que se refiere el precepto 143, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, opera cuando obteniéndose por la acción principal, no se obtiene respecto de las accesorias, pues es evidente que la intención del legislador fue sancionar al actor que, por temeridad o mala fe, se excede en el pedir y, además, porque donde existe la misma razón debe haber la misma disposición.

Lo anterior tiene fundamento en lo dispuesto en la jurisprudencia³ bajo la siguiente voz:

“COSTAS, EXCEPCIÓN A LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS, TRATÁNDOSE DEL DEMANDADO. Una recta interpretación del artículo 143, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, permite establecer que la excepción de condenar en costas al demandado, a que dicha norma se refiere, opera no sólo cuando la acción principal ejercitada sea procedente en parte por las excepciones opuestas, sino también cuando obteniéndose por la acción principal, no se obtiene respecto de las accesorias, pues es evidente que la intención del legislador fue sancionar al actor que, por temeridad o mala fe, se excede en el pedir y, además, porque donde existe la misma razón debe haber la misma disposición.

³ Consultable con número de registro: 220010, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo IX, Marzo de 1992, Materia(s): Civil, Tesis: III.1o.C. J/10, Página: 92.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 701/89. Manuel Rico Martínez. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Alejandro Cañizales Esparza.

Amparo directo 1110/89. Rosario Gómez Castillo. 9 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Martín Alejandro Cañizales Esparza.

Amparo directo 10/90. Teresa Santana Gutiérrez. 16 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo directo 121/90. J. Jesús Vega de León. 4 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco José Domínguez Ramírez. Secretario: Martín Alejandro Cañizales Esparza.

Amparo directo 441/91. Ana Rosa Velázquez Loza. 12 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Simón Daniel Canales Aguiar.”

En tal sentido de las cosas, se considera que en el presente caso se actualizó la fracción II del artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que en el presente caso se haya acreditado la mala fe que aduce el apelante, de ahí que resulta inoperante dicho motivo de inconformidad.

En consecuencia ante lo infundado e inoperante de los agravios expuestos por la parte apelante, lo procedente al resolver es **CONFIRMAR** la resolución materia del recurso de apelación.

VIII COSTAS DE SEGUNDA INSTANCIA

Sin que se haga especial condenación en costas por lo que a esta segunda instancia se refiere, al no actualizarse en el presente trámite de alzada ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 142 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

ello su publicación en dicha gaceta surte efectos de notificación a las partes.

Así lo resolvieron y firman por mayoría de votos los **MAGISTRADOS** integrantes de la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado **Maestro FELIPE SÁNCHEZ MONTES DE OCA, y Maestro ROBERTO RODRÍGUEZ PRECIADO (Ponente)**, emitiendo su voto particular el **MAGISTRADO Doctor JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, actúa en la Secretaría de Acuerdos el Licenciado **FABIÁN HUITRADO ARÉCHIGA**, quien da fe.

M´RRP/AXMS/lcg

VOTO PARTICULAR DEL MAGISTRADO DOCTOR JOSÉ CARLOS HERRERA PALACIOS, dentro del toca de apelación número 140/2018.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 89 D, 89 E, y 89 G del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito Magistrado Doctor José Carlos Herrera Palacios, con respeto me aparto de la decisión de la mayoría, emitiendo voto particular, por las siguientes razones:

En efecto, me aparto del criterio sostenido por mis compañeros Magistrados, en lo relativo a confirmar la sentencia definitiva de fecha 13 trece de diciembre del año 2017 dos mil diecisiete, materia de la apelación en estudio, para efecto de tenerle a la parte actora por acreditada su acción de prescripción positiva incoada en el juicio Natural, en atención a los siguientes estimativos de derecho:

Lo anterior es así, pues previo a entrar al estudio de los agravios expresados por la parte actora y a efecto de cumplir con lo dispuesto por el numeral 87 del Enjuiciamiento Civil del Estado, esta Autoridad está obligada a analizar de manera oficiosa los presupuestos procesales, así como los elementos de la acción ejercitada, sin que con ello se prejuzgue sobre la procedencia o improcedencia de los agravios esgrimidos, ya que se realiza con el fin de cumplir con lo dispuesto por el ordinal antes citado.

Luego, conforme a lo dispuesto en el precepto 87, en relación con los diversos artículos 430 y 443 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este Órgano Revisor y ante la falta de reenvío, se encuentra facultado y obligado para examinar el estudio oficioso de los presupuestos procesales, relativos a la competencia, vía y a la personalidad de las partes, así como de los elementos de la acción y con plenitud de jurisdicción, aún en ausencia de agravios, de excepciones y defensas.

Ello es así, puesto que tales preceptos establecen:

Artículo 87.- “Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación, con las demás pretensiones deducidas oportunamente y con las pruebas recibidas en el pleito que tengan relación con los hechos sujetos a debate, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido controvertidos sin tomar en consideración hechos, ni pruebas distintas. Cuando los puntos litigiosos objeto del debate sean varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Los jueces y tribunales tienen la obligación de examinar de oficio los presupuestos procesales y los elementos de la acción ejercitada.

A fin de garantizarle a los indígenas, el acceso pleno a la jurisdicción del estado en los procedimientos en que sean parte, el juez deberá considerar, al momento de dictar la resolución, sus usos, costumbres y especificidades culturales.”

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;

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.”

Artículo 443.- “El tribunal de apelación está impedido para estudiar y resolver cuestiones de fondo que no llegaron a ser planteadas en la litis de primera instancia.”

Por lo que, de una recta interpretación del artículo 87, segundo párrafo, en relación con los diversos arábigos 430 y 443 del citado Código Adjetivo Civil del Estado, se obtiene que tratándose del análisis de los presupuestos procesales, el Tribunal de Alzada no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiere expresar el apelante, sino que como Órgano Revisor está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos presupuestos procesales, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.

Ello es así, porque si bien, por regla general, los agravios tienen que demostrar la ilegalidad de la

sentencia recurrida, de tal manera que el Tribunal de Alzada debe concretarse a examinar exclusivamente las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia, a través de aquellos, de lo contrario el fallo resultaría incongruente; también es verdad que dicha regla no tiene aplicación respecto al estudio de los presupuestos procesales, así como de los elementos de la acción, si se considera que el referido numeral obliga a este Tribunal Ad quem a revisar de oficio los mismos, lo que implica que se encuentre facultado y obligado a resolver con plenitud de jurisdicción esas cuestiones, como si se tratara del Juez Natural.

De tal suerte, que este Órgano Colegiado se encuentra obligado a acatar los criterios jurisprudenciales atinentes a la actividad jurisdiccional que respecto del análisis oficioso de los presupuestos procesales debe hacer, al margen que dicho estudio favorezca o afecte la situación del apelante y, por tanto, la libertad de jurisdicción para analizar tales presupuestos procesales no se encuentra limitada por el principio “non reformatio in peius”.

Esto, porque así lo ha sostenido categóricamente la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación número XIV, noviembre de 2001, página 5, la cual se transcribe a continuación:

“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.”

Así como en la tesis jurisprudencial 13/2013, publicada en la página trescientos treinta y siete, con número de registro 2003697, del libro XX, mayo de 2013, tomo 1, Décima Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:

“PRESUPUESTOS PROCESALES. SU ESTUDIO OFICIOSO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, CONFORME AL ARTÍCULO 87 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, NO LO LIMITA EL PRINCIPIO DE NON REFORMATIO IN PEIUS. El citado precepto prevé que el tribunal de alzada debe analizar de oficio los presupuestos procesales. Ahora, si bien es cierto que la segunda instancia se abre sólo a petición de parte agraviada, también lo es que el ad quem puede modificar la resolución recurrida con base en los agravios expuestos y/o el examen oficioso que deba hacer de aquéllos, al estar constreñido a ello; de ahí que el requisito para actualizar la hipótesis referida conforme al citado artículo 87, penúltimo párrafo, es que exista recurso de apelación, es decir, que se inicie tal instancia para que el tribunal ad quem esté constreñido a estudiar los presupuestos procesales, al margen de que dicho estudio favorezca o afecte la situación del apelante y, por tanto, su libertad de jurisdicción para analizar tales presupuestos no se encuentra limitada por el principio non reformatio in peius, locución latina que puede traducirse al español como "no reformar en peor" o "no reformar en perjuicio", utilizada en el ámbito del derecho

- a) AL NORTE: En *****.***** metros, con propiedad privada;
- b) AL SUR: En *****.000 metros, con vialidad condominal;
- c) AL ORIENTE: En *****.***** metros, con unidad privativa número 01;
- d) AL PONIENTE: En *****.***** metros, con unidad privativa número 03.

II.- POR LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE MODIFICACIÓN Y/O CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE FOLIO REAL ***** que aparece a nombre del *****, *****, *****, ***** del gravamen constituido en favor de la persona moral *****, *****, *****, ***** en el REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE JALISCO, y una vez realizada la cancelación de la citada inscripción y gravamen se ordene su inscripción a mi nombre derivado de la prescripción consumada en mi favor.

III.- POR LA DECLARACIÓN JUDICIAL DE CANCELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL REGISTRO CATASTRAL relativa a la cuenta predial *****, clave catastral ***** que aparece a nombre del *****, *****, *****, en la oficina de CATASTRO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE *****, y una vez hecho lo anterior en el momento procesal oportuno se realice la inscripción catastral en mi favor.

IV.- Por el pago de GASTOS Y COSTAS que se originen con motivo del presente juicio y su ejecución; así como el total de consecuencias que se originen con motivo de ello en razón del incumplimiento de la parte demandada a las obligaciones que le corresponden y hasta su total solución.

Finalmente y de conformidad a lo previsto en el artículo 899 del Código Civil para el Estado de Jalisco, en consecuencia de todo lo anterior:

V.- Se ordene la protocolización ante notario público de las constancias que resulten del juicio y que sean necesarias para inscribir como título de propiedad a favor de la actora ***** respecto de de(sic) la unidad privativa número *****

****, perteneciente al condominio denominado *****,
*****,
ubicado en la calle *****,
marcada con el número oficial *****,
*****,
, (también identificado como número ***) de la
colonia *****, en el
Municipio de *****,
Jalisco.

VI.- Se ordene la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Guadalajara, Jalisco, afectando el FOLIO REAL *****; así como en Catastro Municipal del Municipio de *****,
*****, afectando la cuenta predial *****,
, clave catastral ***,
*****, de la sentencia que se dicte en el presente juicio misma que servirá como título de propiedad a favor de la actora respecto del inmueble descrito en el inciso I.”

Luego, los artículos 856, 879, 880, 889, 890 y 898 del Código Civil del Estado, prevén el ejercicio de la acción de usucapión o prescripción positiva de la siguiente manera:

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 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.”

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

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua; y
- IV. Pública.”

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; y
- IV. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de un inmueble rústico no lo ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que lo ha poseído, o por no haber hecho el poseedor de la finca urbana las reparaciones necesarias, ésta haya permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.”

Artículo 898.- “Quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por usucapión, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de los mismos en el Registro Público de la Propiedad, para demandar se declare que la usucapión se ha consumado y ha adquirido por ende la propiedad.”

Así pues, según lo conceptúa la jurisprudencia y la doctrina más generalmente aceptada, para la

procedencia de la acción de usucapión o prescripción positiva, es necesario acreditar 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 con el ánimo de dueño, de manera pública, pacífica, continua y por cinco años si es de buena fe o diez si es de mala fe.

Lo anterior tiene sustento, por las razones que expone, en el criterio orientador localizado en la Novena Época, con número de registro 184251, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVII, mayo de 2003, tesis: VI.2o.C.315 C, página 1287, que dice literalmente:

“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.”

Ahora bien, respecto al primero de los elementos enumerados, consistente en que el actor *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*, se estima que no se encuentra debidamente acreditado en autos; ello en

virtud que, la también conocida como prescripción positiva o adquisitiva, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los arábigos mencionados anteriormente.

Así las cosas, el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó, siempre deberá probar la causa generadora de la posesión; ello en virtud que, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

De suerte que, no basta que la actora revele la causa que generó su posesión, ni que se considere a sí mismo propietario, sino que debe justificar además, la existencia de aquella causa con prueba directa, pues si no lo hace, tampoco se está en condiciones de determinar si su posesión es de buena o mala fe y en qué momentos empezó y se consumó la usucapión; por lo cual, si bien es cierto que el accionante invocó como origen generador de su posesión, un contrato privado de compraventa de fecha 5 cinco de enero del año 2009 dos mil nueve, también lo es que no acreditó haber realizado el pago total del precio pactado para dicha operación, además de que tampoco justificó el impedimento para ello, pues no precisó en los hechos de su demanda inicial las razones por las que no cumplió con el pago total convenido en el acuerdo de voluntades con el que pretende ostentar su posesión a título de propietaria.

Lo anterior es así, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una

expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de su persona; consecuentemente, no es suficiente revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse plenamente, situación que no ocurrió en el caso que nos ocupa.

Además, 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, por ello, es que la posesión a título de dueño se presume a condición de que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva, susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el señor de ella, el que manda en la misma, como dueño en sentido económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos y 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 promovente debe probar, con fundamento en el dígito 286 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 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.

Apoya al caso concreto, la jurisprudencia de la Novena Época, localizada con el número de registro 162032, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, mayo de 2011, tesis: 1a./J. 125/2010, página 101, que reza textualmente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código

Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.”

De igual manera, la jurisprudencia localizada en la Novena Época, con número de registro 188142, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, diciembre de 2001, tesis: II.3o.C. J/2, página 1581, que dice literalmente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha

causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "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 REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México."

Así como la jurisprudencia de la Octava Época, localizada con el número de registro 206602, Tercera Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 78, junio de 1994, tesis; 3a./J. 18/94, página 30, Genealogía: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Primer Parte, tesis 317, página 214, 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 REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO 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.”

En tal virtud, del análisis minucioso del contrato privado de compraventa de fecha 5 cinco de enero del año 2009 dos mil nueve, celebrado entre *****

*****, en su calidad de vendedor y *****
***** como compradora, cuyas cláusulas se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, junto con la confesión expresa de la propia accionante al momento de presentar la demanda inicial, se evidencia que el precio pactado por el inmueble materia de la presente litis, es de \$900,000.00 (novecientos mil pesos 00/100 moneda nacional), lo que deberían ser cubiertos de la siguiente manera:

\$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 moneda nacional), a la firma del sinalagmático en cita y el saldo restante de \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 moneda nacional), el día 31 treinta y uno de enero del año 2010 dos mil diez; de ahí que, al no demostrarse el pago total del precio señalado, no se puede considerar que dicho contrato es un justo título para usucapir.

Así se concluye, ya que conforme lo prevé el ordinal 1904 del Código Civil del Estado, el vendedor podrá reservarse la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado; pero, si el comprador recibe la cosa antes de que el precio pactado esté saldado, será considerado como arrendatario de la misma, en términos señalados en el numeral 1906 del Ordenamiento Legal en cita; por lo que, se considera que el contrato de compraventa con reserva de dominio no es un justo título para usucapir, pues mientras no se cubra el precio total de la cosa, no es más que un contrato de arrendamiento, documento que no es apto para usucapir.

A mayor abundamiento, en los contratos de compraventa con reserva de dominio, existe una transferencia de sólo dos de los atributos de la propiedad, consistentes en el uso y disfrute, pero no de disponer de la cosa vendida; de suerte que, es válido concluir que la compraventa con reserva de dominio da al vendedor la garantía de que, hasta en tanto no se pague el precio de la compraventa, la propiedad de la cosa no pasará al comprador, pues de una interpretación conforme a los preceptos legales antes citados implica que, en estos tipos de contratos, el comprador es un arrendatario desde un inicio, y hasta que haya terminado de pagar el precio, podrá legalmente considerarse dueño y conducirse como tal.

En efecto, es cierto que lo que las partes celebraron fue un contrato de compraventa, que tiene como finalidad que el comprador adquiera la propiedad del bien; sin embargo, es incorrecto que se le reste importancia a la característica esencial de esa modalidad de compraventa -que el vendedor se reserve el dominio-, y por tanto, el comprador sólo debe considerarse arrendatario y tiene sólo una posesión derivada, hasta en tanto pague el precio. Lo anterior, ya que el Código Civil

es claro en que hay compraventa cuando hay acuerdo entre precio y cosa, por lo que, si en el caso, las partes sujetaron la transmisión de propiedad a la condición del pago del precio, en el momento en que el comprador termine de pagar el precio será dueño, sólo tendrá que acreditar el pago total del precio; por ello, al considerar lo contrario no habría necesidad de la acción de prescripción, en primer lugar, porque si ya es dueño, no puede prescribir contra sí mismo, y si todavía no lo es, lo único que tiene que hacer es pagar el precio para volverse dueño.

Lo anterior deja ver que quien haya celebrado un contrato de compraventa respecto de un bien, no requiere de la acción de prescripción para ser dueño, puesto que adquirió su derecho de propiedad a través de un contrato traslativo de dominio, que por sí solo, o al cumplimiento de la condición pactada, en su caso, automáticamente le transmite la propiedad, por lo que no requiere de una acción que le transmita la propiedad, sino de una que le permita formalizar su derecho de propiedad.

Por lo expuesto, se concluye que el hecho de considerar al contrato de compraventa con reserva de dominio como un justo título para usucapir, es tanto como equipararlo con cualquier compraventa sujeta a condición, y al hacerlo, se desnaturaliza la compraventa afecta a esta modalidad, pues cuando en un contrato de compraventa, la parte vendedora se reserva el dominio de la cosa vendida hasta en tanto el comprador no pague el precio pactado, se entiende que el vendedor se reservó su derecho de propiedad y por tanto, al no acreditarse el pago total, el inmueble no es objeto de prescripción.

Máxime que, como ya se adelantó, el contrato privado de compraventa que acompañó la accionante junto a su demanda inicial para sustentar su posesión en calidad de dueña, por sí solo resulta insuficiente para demostrar el justo título que prevé el arábigo 880 del Código Civil del Estado; pues para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe, como lo pretende la actora en su demanda inicial, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en una nueva reflexión, estableció 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; lo anterior, ya 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 Juez, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título.

De suerte que, para probar su justo título, la promovente debió aportar al juicio de usucapión que nos ocupa, 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; situación que no se justificó en su totalidad dentro de los autos de origen.

Así se concluye toda vez que, la actora no demostró haber cubierto el pago total de la operación de compraventa contenida en el contrato con el que intenta sustentar su justo título, aunado que tampoco precisó en los hechos de su demanda, las causas por las cuales dejó de cumplir con su obligación de pago; entonces, el simple hecho de la exhibición de un contrato privado de compraventa, donde aparecen los datos de la persona con quien se entendió la misma y el precio de la operación, por sí sola es insuficiente para acreditar el justo título que dice tener la accionante, ya que no ofrece probanza

alguna tendiente a acreditar que cubrió el precio restante pactado en el contrato (\$700,000.00 setecientos mil pesos 00/100 moneda nacional); incumpliendo con ello, con la carga que le imponen los numerales 267 fracción V y 286 de la Ley Procesal Civil del Estado.

Apoya al caso concreto, la jurisprudencia localizada en la Décima Época, con el número de registro 2008083, Primera Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 13, Diciembre de 2014, tomo I, tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.), página 200, que es del siguiente tenor:

“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 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.”

En ese sentido, tales son los motivos y fundamentos por los que, con todo respeto me permito disentir de lo que en este caso se está resolviendo mayoritariamente y concluyo que debe tenerse por no acreditada la acción de prescripción positiva planteada por la parte actora, ello en razón de que no exhibió un justo título para demostrar su posesión en calidad de propietaria.

Así lo resolvió mediante voto particular el Magistrado Doctor José Carlos Herrera Palacios.

