

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO

TOCA

25/2016

SÉNTENCIA DICTADA EN SEGUNDA INSTANCIA

SEGUNDA SALA CIVIL DE TOLUCA, MÉXICO.



TOLUCA, MÉXICO, DOCE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISÉIS.

ESTADO DE MÉXICO

MAGISTRADOS
LIC. GLADIS DELGADO SILVA.
M. EN D.C. ISAIAS MEJÍA AVILA.
DR. EN D. HÉCTOR PICHARDO ARANZA.

SECRETARIO DE ACUERDOS
LIC. LILIANA ROJAS CRUZ

VISTOS para resolver los autos relativos al toca 25/2016, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por

[REDACTED] a través de su apoderado legal, licenciado [REDACTED] en contra de la sentencia definitiva del cuatro de diciembre de dos mil quince, dictada por el Juez Segundo Civil de Primera Instancia de Lerma, Estado de México, en el juicio ordinario civil, sobre usucapión, instaurado por [REDACTED] S [REDACTED] en contra de la mencionado recurrente, en el expediente 785/2015; y,

RESULTANDO

1. El juez natural, en fecha cuatro de diciembre de dos mil quince, dictó sentencia definitiva, cuyos resolutivos son:

"PRIMERO.- [REDACTED] [REDACTED] CA. DE CV, a través de su representante legal [REDACTED] GARCÍA, acreditó la acción de USUCAPIÓN ejercitada en contra de [REDACTED] [REDACTED] (sic) CA. DE CV, quien no contestó

AL
CA
[REDACTED]

TU
[REDACTED]

la instaurada en su contra, en consecuencia:

SEGUNDO.- Se declara que operó a favor de la actora [REDACTED] la usucapión, y por ende, adquirió la propiedad del predio singularizado, con las medidas colindancias y superficie descritas en el resultado primero de este fallo.

TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria esta resolución, deberá inscribirse sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral, para que en lo sucesivo le sirva de título de propiedad de [REDACTED] C.V., en virtud que del predio en cuestión no es mayor de doscientos metros cuadrados.

CUARTO.- No se hace especial condena en el pago de costas.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.¹

2. Inconforme con la anterior resolución, [REDACTED] [REDACTED] a través de su apoderado legal licenciado [REDACTED] interpuso recurso de apelación, que le fue admitido con efecto suspensivo, y por acuerdo relativo se turnaron los autos al magistrado ponente, para la elaboración del proyecto de resolución.



CONSIDERANDO

I. **COMPETENCIA.** Esta Segunda Sala Civil de Toluca, Estado de México, es competente conforme a lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los numerales 88, 94, 96, 98 y 105 de la Constitución Política del Estado de México; preceptos legales de los que se desprende la conformación del Poder

¹ Fojas 123, reverso, y 124 del expediente 785/2015.

25

PODER JUDICIAL



ESTADO DE MÉXICO

Judicial del Estado. Este Órgano Colegiado es parte integrante del Tribunal Superior de Justicia, funcionando en Sala Colegiada, que se encuentra facultada en forma regional para conocer y resolver los recursos de apelación que emergen de los expedientes tramitados en el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia de Lerma, Estado de México; circunstancia que se complementa con base a lo dispuesto por los artículos 1.1, 1.4 y 1.8 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles; 43 y 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México; ordenamientos legales que facultan a este Tribunal de Alzada para el conocimiento del recurso de apelación interpuesto.

II. El recurso de apelación, conforme a lo previsto por el artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, tiene por objeto que el Tribunal de Alzada, revoque o modifique la resolución impugnada, en los puntos relativos a los agravios, los que de no prosperar motivarán su confirmación.

III. El apelante esencialmente expone como agravio:

PRIMERO.

Que el juez realizó una indebida valoración de la excepción de improcedencia de la vía, toda vez que en las cláusulas cuarta y quinta del contrato basal se expone cómo habría de otorgarse la escritura correspondiente; motivo por el cual su prestación de usucapión no se actualiza, dado que la actora se obligó a realizar



ACTUACIONES

los trámites de escrituración correspondiente, y hacerse cargo de los gastos que ello implica; en tanto que la recurrente sólo se obligó a otorgar la firma respectiva.

Que el juzgador se encontraba en la obligación procesal de estudiar a fondo la procedencia de la excepción, y no únicamente desestimarla; máxime que debió hacer ese análisis antes de entrar al fondo de la procedencia de la acción reclamada por su contraria.

Sostiene que la parte actora no dio cabal cumplimiento a su obligación contraída en el acuerdo de voluntades celebrado entre ambas partes y que sirvió de base a la demanda de usucapión.

Que el juzgador se ocupó del examen de la procedencia de la usucapión reclamada, sin estudiar en primer término la improcedencia de la vía opuesta por la apelante. Motivo por el cual dejó de realizar un estudio concreto de todos los elementos que se aportaron al juicio, de los que se advierte que mediante el contrato base de la acción se creó la obligación del otorgamiento de escritura pública, sin que deba pasarse por alto que su contraria se encuentra obligada a observar tal circunstancia.

SEGUNDO.

Que la acción es improcedente, porque la obligación de proporcionar una escritura pública deviene de un contrato





ESTADO DE MÉXICO

celebrado entre ambas partes; de manera que la actora se encontraba en la obligación de proporcionar los elementos y datos suficientes a efecto de realizar los trámites de escrituración.

Que es erróneo que el actor pretenda obtener escritura pública a través de la prescripción positiva, cuando la obligación correspondiente quedó debidamente consignada en documento privado, sin que a la fecha la actora haya tenido acercamiento con la recurrente a efecto de poder obtener las escrituras.

Que le causa agravio que en el caso concreto no se reúnan los elementos contemplados en la ley para la procedencia de la acción y de las prestaciones reclamadas por su contraparte.



SALA CIVIL
LUCAS
NETARIA

TERCERO.

Que el juez expuso incorrectamente la razón social de la empresa demandada; con violación al principio de congruencia, aunado a que deja a la interesada en estado de indefensión al mencionarla como [REDACTED], cuando lo correcto es [REDACTED].

Que en el punto resolutivo PRIMERO, existe una notable incongruencia, porque la parte recurrente sí dio contestación a la demanda y en dicho escrito se opusieron excepciones y defensas, sin que el juzgador haya efectuado el estudio que correspondía y de esta forma se vulneró el artículo 1.195 del

ACTUACIONES

70

Código de Procedimientos Civiles.

Que la sentencia que se impugna carece de fundamentación, lo que desde luego genera incertidumbre respecto a su dictado; máxime que se apoya en el precepto 5.141 del Código de Procedimientos Civiles, el cual es inexistente.

IV. Una vez analizados los motivos de inconformidad expuestos por ~~Palmas Corporación Inmobiliaria S.A. de C.V.~~, a través de su apoderado legal, ~~Juan Carlos Palacios~~ este Cuerpo Colegiado concluye que son **parcialmente fundados**, atento a las siguientes consideraciones jurídicas:

Se inicia por dejar apuntado, que al emitir la sentencia impugnada, el *a quo* determinó que en el caso específico había operado a favor de la empresa actora la figura de la prescripción adquisitiva o usucapión y, por ende, adquirió la propiedad del bien raíz materia de juicio.

Al abordar el estudio de la excepción de improcedencia de la vía, ésta fue desestimada por el juzgador bajo el argumento de que el contrato exhibido por la actora como fundatorio de la acción es de naturaleza civil, de manera que resultó idóneo para dar sustento a la vía ordinaria civil elegida para la tramitación de la controversia.

En lo que toca a los motivos de disenso, son infundados los que se hacen consistir en la ilegalidad de la sentencia, porque el



SEGUNDO
JUEZ
SEC



ESTADO DE MÉXICO

juzgador de origen llevó a cabo un indebido estudio de la excepción de improcedencia de la vía.

Al resolver la excepción el juez natural sostuvo:

“...es improcedente, ya que, se debe considerar que el contrato que refiere la parte actora, se trata de un contrato civil, pues basta dar una simple lectura al encabezado del mismo para darnos cuenta que, se trata de una “Compra-venta de un inmueble, como lo refiere que los Artículos 7.30. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y el Artículo 7.31. Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos, reciben el nombre de contratos, asimismo el numeral 7.32 del Código Civil, refiere que se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, a la costumbre o a la ley, todo ello y atento a los elementos del consentimiento y el objeto materia del acto, mismo que como ya se dijo fueron analizados con anterioridad, concluyendo que no existe falta de consentimiento o de objeto, por cuanto hace a los actos, además el contrato fue reconocido por la demandada al contestar la demanda, confesión expresa a la que ya se le otorgó valor probatorio pleno, lo que se concluye que el accionante promovió en la vía correcta.”²



SALA CIVIL
LUCIE
SECRETARIA

Al atacar esta parte considerativa del fallo, el apelante aduce:

- El *a quo* omitió realizar el estudio de fondo de la excepción, pues el efecto de ésta consiste en que el actor deduzca sus derechos en la forma y términos que corresponda.
- Al celebrar el contrato de compraventa del veintiocho de julio de dos mil nueve, ambas partes se obligaron en los términos y condiciones que decidieron hacerlo, para lo cual otorgaron su consentimiento expreso.
- Las cláusulas del contrato exponen de manera clara y concisa cómo habría de otorgarse la escritura correspondiente; motivo por el cual la usucapión no se actualiza, dado que la actora se obligó en un contrato privado a realizar los trámites de escrituración, en tanto la demandada únicamente quedó constreñida a otorgar la firma de ese instrumento.
- Del contenido del contrato se desprenden con nitidez las obligaciones y responsabilidades de ambas partes para el

² Foja 123 del juicio natural.

cumplimiento del mismo; sin que la actora haya observado la obligación que contrajo en la celebración de éste.

- El juez analizó en primer orden la procedencia de la usucapión demandada, cuando el examen de la vía ameritaba un estudio preferente.

Los argumentos del impugnante carecen de sustento, porque lo que se aprecia de las actuaciones que conforman el proceso de origen, las que gozan de pleno valor de convicción en orden con lo previsto por el artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles,³ es que la empresa demandante eligió de manera correcta el cauce legal o vía en la cual habría de tramitarse el juicio.

No se desatiende lo escueto del razonamiento del juzgador para concluir en lo infundado de la excepción opuesta; sin embargo, esa circunstancia no basta para revocar o modificar el sentido del fallo, porque lo jurídicamente relevante consiste en que el título accionario ciertamente es un consenso de carácter civil que legitimó a la empresa actora para instaurar el juicio sobre prescripción adquisitiva o usucapión, para cuya tramitación la vía ordinaria civil elegida fue la correcta.

A propósito de la institución jurídica en comento, debe señalarse que la determinación de la vía en todo proceso es una cuestión de orden público; amén de que los aspectos relativos a esta institución jurídica constituyen un presupuesto procesal, pues

³ Artículo 1.359. El Juez goza de libertad para valorar las pruebas, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. Lo hará tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia. Explicará detalladamente los fundamentos de su valoración y su decisión.





ESTADO DE MÉXICO

para el debido desarrollo y validez del procedimiento se precisa que éste se siga en la vía o cauce establecido por la ley.

Afirmación que tiene sustento en la disposición contenida en los dos primeros párrafos del precepto 17 Constitucional, del tenor literal:

“Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.”



La existencia de determinadas formas y plazos concretos para acceder a la justicia no tiene su origen en la intención caprichosa del Constituyente de dotar al legislador ordinario con un poder arbitrario. Por el contrario, responde a la intención de aquél de facultar a éste para que pueda establecer mecanismos que garanticen el respeto a las garantías de seguridad jurídica y, dentro de éstas, la de legalidad en los procedimientos.

El propio Constituyente estableció un límite claramente marcado al utilizar la frase *“en los plazos y términos que fijen las leyes”*, que no sólo implica las temporalidades en que se debe hacer la solicitud de jurisdicción, sino que incluye, además, todas las formalidades, requisitos y mecanismos que el legislador prevea para cada clase de procedimiento.

Esas garantías de seguridad jurídica se manifiestan como la posibilidad de que los gobernados tengan certeza de que su situación no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente, es decir, bajo los términos y plazos que determinen las normas, como lo establece el artículo 17 de nuestra Ley Fundamental. De esta manera, se dota al legislador ordinario con la facultad de emitir leyes procesales mediante las cuales se regulen los cauces y condiciones para la actuación de los sujetos de la relación jurídico procesal que nace con éste.

Es por ello que, la determinación de la vía en todo proceso es una cuestión de orden público, la cual debe estar resuelta para determinar qué procedimiento y qué ley resulta aplicable al caso concreto.

Entonces, la vía es un presupuesto que una revisión previa al fondo del asunto que debe ser abordada oficiosamente por el juzgador, por ser una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso que deviene insubsanable.

Estimar que puede convalidarse un camino procesal incorrecto, produciría una situación de anarquía procesal y daría lugar a llevar juicios que van contra las normas adjetivas que son imperativas; con la consiguiente inseguridad jurídica, pues no



SECCION
SECRETARIA
SEC



ESTADO DE MÉXICO

habría certidumbre en lo atinente al juzgador ante quien se debe solicitar la jurisdicción, cómo hacerlo, en qué plazos, con qué formalidades, etcétera.

También es cierto que la demanda establece la vía; empero, como ésta es una garantía procesal que a su vez forma parte de la garantía de legalidad y la de debido proceso estatuidos por los artículos 14 y 17 Constitucionales, es obligación esencial del operador jurídico encausar la acción originalmente planteada por el procedimiento correcto hasta el límite de su competencia. Lo que desde luego debe hacerse al momento de dictarse la sentencia si se toma en consideración que la demanda por sí misma no prejuzga sobre la vía.

Es de interés sobre el tema el siguiente criterio federal:

“VÍA, LA ELECCIÓN DE LA, NO QUEDA AL ARBITRIO DE UNA SOLA DE LAS PARTES. Si el juicio se tramitó en la vía civil ordinaria, cuando debió acudirse a la vía mercantil ordinaria, en razón de la naturaleza de las acciones ejercitadas, es claro que ningún agravio se produjo a la parte reclamante en cuanto se declaró procedente la excepción opuesta a propósito de la improcedencia de la vía, dado que ésta constituye un presupuesto procesal de orden público que consigna la ley para regular las formalidades del proceso y, por tanto, su elección no debe quedar al arbitrio de una sola de las partes, por más que la contraparte del actor dispusiera de mayores ventajas que las aplicables al caso.”⁴

Bajo esa temática y como de manera acertada fue sostenido por el juzgador, la parte actora dedujo su acción con apoyo en un acto

⁴ Registro digital: 230746. Materia(s): Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tomo II, Segunda Parte-2. Página: 618. Tesis aislada.

jurídico de naturaleza civil, que por cuanto hace a la vía, tiene el alcance de definir que el procedimiento elegido para la substanciación de la contienda, amén del marco normativo aplicable fueron los adecuados.

Lo que se justifica, por el hecho de que el contrato privado de compraventa básico de la acción en el proceso contradictorio [REDACTED] ciertamente se encuentra definido y regulado por la ley sustantiva civil local; aunado a que ese acto jurídico contractual da lugar a la substanciación de la controversia en la vía ordinaria civil.

Lo anterior, sin que pase inadvertido para este Tribunal revisor que a través de los razonamientos esgrimidos por la parte actora como sustento de la excepción en comento, y que son reiterados en la expresión de agravios, en realidad controvierte la clase de acción ejercida por su antagonista; aspecto que no daría lugar a estimar improcedente la vía, como se analiza a continuación.

Con relación a este aspecto, se precisa destacar la existencia de dos soluciones que se dan en la práctica para superar la falta de formalidad en un acto de traslación de dominio y, por ende, de la condición de oponibilidad de ese acto frente a terceros, por ser las más eficaces para remediar el problema de no tener un documento susceptible de ser inscrito: por un lado, el ejercer la acción de otorgamiento y firma de escritura, denominada

SEC

PODER JUDICIAL



ESTADO DE MÉXICO

doctrinalmente *pro forma*; y, por el otro, la acción de prescripción adquisitiva o usucapión. Si bien es cierto que dichas acciones pueden tener el mismo resultado -consistente en obtener un documento inscribible y válido para demostrar ante terceros la titularidad del derecho de propiedad sobre inmuebles-, también lo es que éstas son de naturaleza y condiciones distintas.



ALA CIVIL
ICA
TARIA

En principio, se debe dejar apuntado que la acción de usucapión o prescripción adquisitiva es un medio establecido por la ley para adquirir la calidad de propietario de un bien determinado; tal como lo establece el numeral 5.127 del Código Civil para el Estado de México.⁵

También destaca que la prescripción satisface una necesidad de interés público, porque consolida los títulos legítimos de propiedad, insuficientes por sí mismos para acreditarla, o los suplén, cuando se ha perdido, amén de proteger el patrimonio de los interesados contra injustas pretensiones.

En tal sentido, se puede afirmar que uno de los efectos de la usucapión, actualmente, es el de reparar un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o, incluso en caso de

⁵ Artículo 5.127. La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.

completarse, adolece de algún vicio; porque de contar con un acto jurídico perfecto, la indicada acción no tendría razón de ser. Entonces, la prescripción adquisitiva no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y observar determinados ciertos requisitos legales.

También es de subrayar que la propiedad es susceptible de ser adquirida de diversas maneras, pero el acto por el cual se obtiene puede presentar vicios. Uno de los más concurrentes puede ser la falta de forma, lo cual no conlleva necesariamente a que no se tenga la calidad de propietario, pues lo que sucede es que esta propiedad no es susceptible de surtir efectos ante terceros, mediante la publicidad registral, sino únicamente entre partes *-inter alios-*.

El acto jurídico que da origen a la propiedad debe ser convalidado, al otorgarle la forma que la ley establezca para cada supuesto práctico.

Uno de los medios legales para cumplir ese propósito es la acción de otorgamiento y firma de escritura.

Para darle forma al acto jurídico viciado mediante el ejercicio de esta acción, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa y que las obligaciones del mismo, incluido el pago



SEGU

S.



ESTADO DE MÉXICO

del bien adquirido, ya estén cumplidas, de manera que sólo quede una obligación pendiente correspondiente al vendedor: firmar la escritura pública, para que ésta sea susceptible de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad -en nuestra Entidad, Instituto de la Función Registral del Estado de México-.

Lo que se ilustra mediante la tesis jurisprudencial:



“ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.

Cuando el acto se convalida, sea porque se deduce la acción pro forma, sea porque resulta procedente la de usucapión, la propiedad derivada de un título que adolece de falta de forma, se supera y se convierte en una propiedad plenamente válida. Lo que a su vez impacta en la cualidad de ser oponible frente a terceros.

⁶ Registro digital: 190897. Materia(s): Civil. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XII, Noviembre de 2000. Tesis: 1a./J. 14/2000. Página: 11. Jurisprudencia.

Sobre este t3pico, se puede observar que una compraventa que desde su conformaci3n es v3lida (como es aquella que carece de vicios y es elevada a escritura p3blica), pero si dicha convenci3n es perfecta desde su g3nesis, ello no siempre significa que sea eficaz pues, si bien es cierto que los efectos entre las partes se cumplen -son perfectos por el mero efecto del contrato y con el acuerdo entre el precio y el bien o derecho objeto del consenso-, ello no siempre ocurre as3, por virtud de los efectos que deber3a producir ante terceros -los que no siempre suceden-.

La oponibilidad ante terceros ser3a, entonces, una consecuencia necesaria en todos los contratos de compraventa. Esto si se parte de la definici3n tradicional de derecho real de propiedad, entendido como el poder jur3dico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que le autoriza su t3tulo legal al que lo ejerce, y que es oponible *erga omnes*. En el caso de los inmuebles, esa oponibilidad se da mediante la publicidad registral que 3nicamente puede ocurrir si el documento id3neo para ser inscrito, lo es ante el Registro P3blico de la Propiedad, pues de no ser as3, tampoco producir3 efectos ante terceros, por la circunstancia superveniente a la confecci3n del contrato, consistente en la falta de inscripci3n.





ESTADO DE MÉXICO

Luego, la falta de forma en el contrato de compraventa de que se trate es una omisión a un requisito de validez que se genera desde la génesis de ese acto. Ello en la intelección de que la cualidad de ser oponible no constituye en sí el derecho de propiedad -porque éste se da de manera concomitante con el acuerdo entre el precio y cosa objeto de la compraventa-. Lo anterior no quiere decir que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad -Instituto de la Función Registral- sea constitutiva de derechos, sino que, para que el derecho real de propiedad cumpla con todas sus características, debe estar inscrito, y si no lo está, ese derecho de propiedad resulta imperfecto, al no ser oponible *erga omnes*, esto es, frente a un sujeto pasivo universal constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica.



En lo que toca a la acción de otorgamiento y firma de escritura de un consenso de compraventa, en la cual los sujetos legitimados activamente son todos aquellos que celebren un contrato que no revista la formalidad exigida por la norma, pero, además, requiere que las obligaciones de pago del comprador queden satisfechas, pues esa condición es la que le da acción al contratante cumplido para exigir la formalidad de que se trata. A su vez, para tener legitimación pasiva cuando se deduce esta clase de acción, se requiere ser parte en el consenso de compraventa y no haberlo confeccionado en la forma prescrita

por la ley.

Otra de las formas de regularizar un derecho de propiedad derivado de un contrato de compraventa viciado por falta de forma, sería la usucapión o acción de prescripción adquisitiva.

En la usucapión, la legitimación pasiva es más amplia que en la acción *pro forma*. Si bien, en principio la demanda se debe instaurar contra el titular registral -porque se presume que es el titular del derecho de propiedad-, puede ser que éste no sea el único sujeto legitimado pasivamente, porque puede darse el supuesto de que el sujeto que tenga inscrito a su nombre el bien inmueble en cuestión, no sea el propietario, por no cumplir con el requisito de oponibilidad por la falta de registro, o bien, un registro imperfecto.

Respecto de la legitimación en esta clase de juicios, debe acentuarse que en la usucapión los sujetos legitimados para deducir la acción son todos aquellos que tengan una posesión apta para usucapir -poseedores originarios-, y que, además, cumplan los requisitos establecidos por la codificación sustantiva civil para tal propósito. Esto es, que posean de manera pública, pacífica, continua y en concepto de propietario; por el tiempo exigido en la legislación.



ESTADO DE MÉXICO

SALA CIVIL
TOLUCA
SECRETARÍA

Es importante subrayar, que en el supuesto de una compraventa a plazos, o bien, en aquélla en la que se encuentren pendiente la entrega íntegra del precio, o incluso, la satisfacción de diversa obligación que emerge del contrato base de la usucapión; tal eventualidad no implicaría que se dejara en estado de indefensión al vendedor que la hubiera celebrado, pues ello no significa que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cumplir los compromisos que adquirió con la celebración del consenso.

Lo anterior se justifica, porque en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales, esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal del acto jurídico contractual; de los obligacionales, es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador o adquirente, amén de las distintas obligaciones que dimanen del contrato.

En este sentido, el contrato de compraventa tiene dos efectos principales: por un lado, la transmisión de propiedad por parte del vendedor al comprador -efecto real-; y, por el otro, la creación de un derecho de crédito que faculta al vendedor para exigir el pago del precio adeudado, o bien, de las distintas obligaciones que deriven de ese acto. Entonces, el hecho de que mediante una sentencia declare que ha operado la usucapión con motivo de que el comprador tiene la posesión del inmueble, aunado a los requisitos que establece la ley, no trae como consecuencia

que se le libere de las obligaciones que contrajo con la celebración del contrato basal, merced a que, en este caso, la declaración judicial únicamente confirmará una situación preexistente, y el efecto reparador de la usucapión consistirá en la obtención de un diverso título de propiedad. Esto porque la causa subyacente de ese título no será la compraventa, sino la usucapión. Entonces, su propiedad no tendrá ningún defecto de forma y será susceptible de ser oponible a terceros, con base en la sentencia que declare que es propietario, habida cuenta que éste es un documento auténtico susceptible de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad -Instituto de la Función Registral de la Entidad-.



SINGI

De esta forma, desde que se reúnen los requisitos legales de la usucapión, hay propiedad; y tal circunstancia es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional. El nuevo propietario, aun cuando lo sea, sigue constreñido a observar los deberes contractuales que son a su cargo.

Por esta razón, los agravios por los que se aduce que la excepción de improcedencia de la vía debió haber prosperado carecen de sustento, atento a que el apelante esgrime cuestiones de contenido obligacional, que no guardan correspondencia con la materia sustancial de controversia en el expediente ~~795/0015~~ constituida por temas de derechos reales.

34

PODER JUDICIAL



ESTADO DE MÉXICO

Esto porque lo que se pretende con el juicio prescriptivo no es no es adquirir la propiedad del inmueble (porque ya se tiene), sino que se busca es obtener un título inscribible, que compruebe que quien demanda es titular del indicado derecho real.



SECRETARÍA DE JUSTICIA

Como puede advertirse, la existencia de un título que transmite la propiedad no constituye un impedimento para que se ejerza la acción de usucapión en contra de la parte vendedora, como ocurrió en el asunto específico. Lo que no quiere decir que la usucapión eleve a escritura pública la compraventa y repare su forma; sino que el efecto reparador se surtiría al otorgar un título susceptible de ser inscrito que proviene de una causa diferente al acto viciado. Esto es, la propiedad vendrá derivada del cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para que pueda deducirse la acción de usucapión, lo cual es declarado mediante una resolución judicial. El propietario, por ende, estará en aptitud de inscribir esa sentencia que declara la titularidad del derecho real de propiedad y, con ella, hacer su derecho oponible a terceros.

Ahora, el hecho de que exista otra manera de obtener un documento inscribible mediante el ejercicio de la acción *pro forma*, que ciertamente es de naturaleza distinta a la prescriptiva, no quiere decir que si el comprador tiene la

legitimación activa para ejercer la acción de otorgamiento y firma de escritura -amén de tener acción para instaurar el juicio prescriptivo, por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario- tenga que elegir forzosamente la primera, si el interesado considera que le es más fácil acreditar los requisitos de esta última.

Otorgar esta posibilidad -el ejercicio de cualquiera de las acciones antes señaladas-, si concurren los requisitos exigidos por el marco normativo aplicable, contribuye a solucionar los problemas que surgen en la práctica, pues mientras más tiempo carezca el verdadero propietario de un título susceptible de ser inscrito en la institución registral, mayor inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes, en especial para el comprador, sino también frente a los terceros. Esto, porque al no cumplir con el efecto de ser oponible frente a todos, puede dar lugar a que concurren situaciones de excepción al principio *res inter alios acta*; cuanto más porque el hecho de dar publicidad y, por ende, oponibilidad al derecho real que defiende el accionante en cualquiera de esos procesos, tiene como efecto ulterior el de proporcionar certeza y seguridad jurídica a la situación que guardan los predios sobre los que se muestran interés.

Es de hacer notar, que el hecho de permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra de su vendedor, para el



PODER JUDICIAL



ESTADO DE MÉXICO

efecto de contar con un título susceptible de ser inscrito que avale su derecho de propiedad y pueda ser oponible a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción *pro forma*, debido a que ésta, además de ser distinta, tanto en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla de manera pasiva como activamente, tiene una finalidad diversa que es el otorgamiento de firma y escritura pública.



Este título, al igual que la sentencia que declara la usucapión, es un documento inscribible, el cual permitiría, en este caso al comprador, que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, para accionar de la manera que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que se pueda obtener dicho título, para que se inscriba y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera la falta de inscripción.

ACTUACIONES

En tal contexto, son de desestimarse los motivos de inconformidad, porque el ejercicio de cualquiera de las acciones en comento es potestativo para la persona que tiene interés en obtener un título de dominio inscribible y válido; al margen de que existan cargas u obligaciones pendientes por cumplir en lo que atañe al contrato celebrado, porque tal extremo sería objeto de análisis en el proceso de contenido obligacional que llegase a substanciarse, pero no excluye la posibilidad de instaurar el

litigio sobre usucapión.

Es así que, lo fundado de la acción de prescripción adquisitiva no es óbice para que la empresa demandada reclame de su antagonista el cumplimiento de las obligaciones que hubiese omitido y que dimanen del acto contractual que las une, pero ello sería factible en un proceso contradictorio diverso, dado el carácter real de la controversia de origen. Lo que excluye los temas sobre incumplimiento obligacional planteadas en la contestación de demanda y reiterados en los agravios.

La determinación que se vierte en esta resolución encuentra su apoyo en la siguiente tesis de jurisprudencia:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES UN MEDIO APTO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, AUN CUANDO SE ENCUENTRE PENDIENTE DE SATISFACER EL PAGO RESPECTIVO. Para demostrar la posesión en concepto de dueño es necesario acreditar la existencia de un título del que se derive la posesión originaria, es decir, de un título cuya naturaleza sea traslativa de dominio; por consiguiente, si el contrato de compraventa, cuando es de fecha cierta y tratándose de un bien cierto y determinado, tiene tal carácter, es inconcuso que es apto para acreditar que el comprador posee a título de dueño, resultando irrelevante la falta de pago del precio, pues ese incumplimiento no afecta el carácter de la posesión originaria del comprador, la cual se detenta en virtud de un título cuya finalidad es la transmisión permanente de la propiedad, misma que no se altera por la omisión en el pago, toda vez que ello es materia del cumplimiento del contrato, que no modifica su naturaleza y, por ende, la de la posesión originaria.”⁷

⁷ Registro digital: 189280. Materia(s): Civil. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XIV, Julio de 2001. Tesis: 1a./J. 40/2001. Página: 320. Jurisprudencia.



ESTADO DE MÉXICO

Sobre la base de lo expuesto, se enfatiza, que la decisión del juez natural sobre la desestimación de la excepción de improcedencia de vía se apegó a derecho, porque el acto jurídico invocado por la actora como base de su pretensión es un contrato definido y reglamentado por la legislación sustantiva civil; amén de que la figura jurídica de la usucapión debe substanciarse en la vía ordinaria civil al atender a su naturaleza, y por no corresponder a un litigio de distinta naturaleza, como son los juicios especiales, los del orden familiar, los de temas de concurso o sucesiones, o bien, a un procedimiento judicial no contencioso.



LA SALA CIVIL
OLUCA
SECRETARÍA

Además, se precisa subrayar que aun en el supuesto de que la sociedad mercantil accionante hubiese instaurado un juicio sobre acción *pro forma*, la vía idónea para la substanciación de éste también sería la ordinaria civil. Lo que robustece la decisión vinculada con la falta de sustento de los agravios.

Sirve de directriz a lo afirmado con antelación, la siguiente tesis de jurisprudencia:

“PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. La existencia de diversas vías para lograr el acceso a la justicia responde a la intención del Constituyente de facultar al legislador para que establezca mecanismos que aseguren el respeto a la garantía de seguridad jurídica, la cual se manifiesta como la posibilidad de que los gobernados tengan certeza de que su situación jurídica será modificada sólo a través de procedimientos regulares, establecidos previamente en las leyes, esto es, en términos del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, el solo hecho de que se tramite un procedimiento en la vía incorrecta, aunque sea muy similar en cuanto a sus términos a la legalmente procedente, causa agravio al demandado y, por ende, constituye una violación a sus derechos

sustantivos al contravenir la referida garantía constitucional que inspira a todo el sistema jurídico mexicano, ya que no se está administrando justicia en los plazos y términos establecidos en las leyes."⁸

En lo que atañe al señalamiento de que indebidamente el juzgador se ocupó en primer orden del análisis de la pretensión de la actora y, posteriormente, de la excepción de improcedencia de la vía, el argumento deviene inoperante.

Al respecto, no se soslaya el hecho de que el tema de la vía ameritaba un estudio preferente y previo a la decisión de fondo de la controversia sometida a la potestad del natural; en el caso concreto el dato de trascendencia consiste en que al atender a la naturaleza intrínseca de la acción de usucapión, es claro que las normas que la reglamentan corresponden al ámbito civil, aunado a que el cauce legal elegido para substanciar el litigio fue el apropiado. Por esta razón, el orden seguido por el *a quo* en el desarrollo del fallo no causó afectación alguna a la esfera jurídica de la apelante.



Son inoperantes los agravios formulados en el apartado dos del escrito del apelante, porque de su lectura se advierte que el impugnante reitera los señalamientos que atañen a que la excepción de improcedencia de la vía debió haber prosperado; y si bien aduce que la acción ejercida por su contraria resultaba improcedente; lo cierto es que el apelante en modo alguno

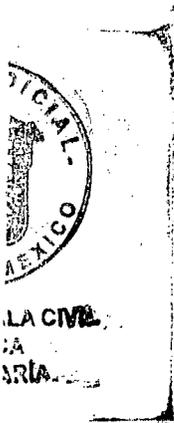
⁸ Registro: 177,529. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXII, Agosto de 2005. Materia(s): Común. Tesis: 1a./J. 74/2005. Página: 107. Jurisprudencia.

37



ESTADO DE MÉXICO

confronta o ataca las consideraciones del juez natural en las que apoyó su decisión de estar colmados los requisitos que la ley prevé para que opere la prescripción adquisitiva a favor de quien la demanda. Luego, los razonamientos esgrimidos por la autoridad de primer grado deben permanecer firmes para regir el sentido del fallo, en tanto los agravios sobre la improcedencia de la usucapión devienen inoperantes.



Al caso es aplicable la tesis de jurisprudencia:

“AGRAVIOS INSUFICIENTES. ES INNECESARIO SU ESTUDIO SI LO ALEGADO NO COMBATE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DE LA SENTENCIA RECURRIDA, QUE POR SÍ ES SUFICIENTE PARA SUSTENTARLA. Cuando la sentencia impugnada se apoya en diversas consideraciones esenciales, pero una de ellas es bastante para sustentarla y no es combatida, los agravios deben declararse insuficientes omitiéndose su estudio, pues de cualquier modo subsiste la consideración sustancial no controvertida de la resolución impugnada, y por tal motivo sigue rigiendo su sentido.”⁹

Por otra parte son infundados los agravios por los que se afirma que la sentencia impugnada adolece de fundamentación; aunado a que el precepto 5.141 del Código Civil es inexistente.

Adversamente a lo esgrimido por el apelante, del contenido de la sentencia se advierte que el operador jurídico de primera instancia sí observó los requisitos formales de fundamentación y motivación exigidos por el artículo 16 Constitucional para la

⁹ Registro digital: 194040. Materia(s): Común. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo IX, Mayo de 1999. Tesis: II.2o.C. J/9. Página: 931. Jurisprudencia.

emisión de cualquier acto de autoridad. Ello al haber expresado las razones jurídicas claras y precisas por las cuales determinó que la incidencia de nulidad promovida no era de admitirse, amén de haber invocado las normas sustantivas y adjetivas, así como los criterios federales que cobraban aplicación para pronunciarse en ese sentido; con la debida adecuación entre éstas disposiciones y las razones expuestas para sustentar la decisión del derecho. Lo que desde luego denota que esa resolución judicial se encuentra debidamente fundada y motivada.

Tiene aplicación la siguiente tesis jurisprudencial:

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresar con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que también deben señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas."¹⁰



SEGUIR

ESTADO

No se desatiende la circunstancia de que el resolutor citó de manera equívoca la codificación que autoriza a quien demanda la usucapión de un predio inferior a ~~200.00 m²~~ ~~(doscientos metros cuadrados)~~, a inscribir de manera inmediata la sentencia que la declare, sin necesidad de efectuar la protocolización notarial; sin embargo, ese error no trasciende al resultado del fallo, porque del

¹⁰ Registro: 219,034. Materia(s): Común. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. 54, Junio de 1992, Tesis: V.2o. J/32. Página: 49. Jurisprudencia.

33



ESTADO DE MÉXICO

contexto de la resolución se advierte que ese normativo corresponde a la ley sustantiva civil y no a la adjetiva, como fue señalada por el *a quo*.

En efecto, el texto del artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, prevé:

"Sentencia que declara la usucapión"

Artículo 5.141. La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 m2, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral."



SALA CIVIL
UCA
ETARIA

En esos términos, es manifiesto que el operador jurídico efectuó la cita de manera errónea; sin embargo, no puede soslayarse que esa regla de derecho tiene plena aplicación al caso, porque la usucapión se dedujo con relación a un predio que cuenta con una XXXXXXXXXX (ochenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados). Por ello, debe considerarse que si los razonamientos hechos en la parte considerativa de la sentencia son jurídicos y resuelven con acierto la controversia, entonces, la incorrección destaca no basta para estimar lesionados los intereses de la parte impugnante. De ahí la inoperancia del agravio.

Lo que se ilustra de manera analógica a través de la siguiente tesis de jurisprudencia:

“COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA CITA ERRÓNEA DEL PÁRRAFO INVOCADO PARA FUNDAMENTARLA NO AFECTA LAS DEFENSAS DEL PARTICULAR, SI EN EL ACTO RELATIVO SE MENCIONAN LA FRACCIÓN Y LOS INCISOS DEL PÁRRAFO QUE, CON MOTIVO DE SU MODIFICACIÓN, CAMBIARON DE LUGAR. La debida fundamentación de los actos de autoridad que exige el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consiste en precisar exhaustivamente la competencia de la autoridad, citando al efecto la normativa que le otorga legitimación en su actuación, de tal modo que si se trata de una norma compleja, tendrán que indicarse la disposición, el apartado, la fracción, el inciso o incisos y subincisos respectivos, lo que no sucede cuando la norma es genérica. Además, la finalidad de este valor constitucional es brindar al particular certeza en cuanto a la autoridad que ocasiona el acto de molestia y a los preceptos en que funda su proceder, para que, al conocerlos, se defiendan con los medios legales existentes. Ahora bien, si una cláusula de un Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, como sucede con la séptima del celebrado entre el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Guanajuato, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de noviembre de 1996, es modificada por la supresión de uno de sus párrafos, lo que en el caso ocurrió mediante decreto publicado en el indicado medio de difusión oficial el 7 de enero de 2000, lo consecuente es que se altere el orden de los demás párrafos que la conforman, de manera que si el acto de autoridad se funda en dicha cláusula y en la fracción aplicable, pero por error o equivocación se cita o menciona el orden o lugar del párrafo suprimido, debiendo ser el actual, ello no implica infracción a la garantía de la debida fundamentación ni afecta la defensa del gobernado, si el acto de autoridad refiere o cita la fracción y los incisos que establecen las facultades respectivas, que antes correspondían al párrafo que cambió de orden, pues tal contenido no fue modificado, ya que el particular podrá conocer los preceptos que le otorgan competencia a la autoridad, estando así en aptitud de defenderse como estime pertinente.”¹¹



En diverso aspecto, son fundados los agravios por los que se hacen notar las inconsistencias que se desprenden del contenido de la sentencia.

Esto porque ciertamente de la resolución impugnada se aprecia una serie de errores en lo que toca a la denominación de la corporación mercantil demandada y, además, al señalamiento de

¹¹ Registro digital: 168718. Materia(s): Administrativa. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXVIII, Octubre de 2008. Tesis: 2a./J. 141/2008. Página: 441. Jurisprudencia.

PODER JUDICIAL



ESTADO DE MÉXICO

que esa empresa no había contestado la demanda, lo cual es inexacto porque de las constancias de autos se advierte que la interesada sí llevó a cabo ese acto procesal.

En tal sentido, se precisa destacar que la denominación correcta de la sociedad mercantil enjuiciada es [REDACTED]

[REDACTED] Lo que resulta congruente con los términos en que se fijó la litis en primera instancia, habida cuenta que en esos términos se le emplazó a juicio y bajo esa denominación dio respuesta a la demanda.



SALA CIVIL
JCA
TAMIA

No se soslaya el hecho de que es la parte resolutive de una sentencia la que por sí misma puede perjudicar a las partes y no sólo la considerativa, sin embargo, al atender al principio de congruencia que debe contener toda resolución judicial, es posible admitir que también causan perjuicio los considerandos de una sentencia, cuando existe incongruencia entre éstos y los resolutivos, es decir, cuando en las consideraciones se establece una cosa y en los puntos decisorios se determina otra.

En el caso concreto, ciertamente existe un aspecto discordante en el fallo apelado, porque al dictar los resolutivos el *a quo* indicó que la demandada no había contestado la demanda instaurada en su contra, pero en el apartado considerativo se ocupó del examen de la excepción que aquella hizo valer.

ACTUACIONES



Luego, este Órgano Colegiado estima que para el efecto de que se observen de manera puntual los principios de congruencia, certeza y seguridad jurídicas que rigen en la especie, es procedente modificar la sentencia impugnada, únicamente para el efecto de asentar las acotaciones mencionadas.

Apoya la anterior determinación la siguiente tesis de jurisprudencia que se aplica de manera analógica:

“SENTENCIA. SUS RESOLUTIVOS SON LOS QUE PUEDEN CAUSAR PERJUICIO Y NO SUS CONSIDERANDOS, POR LO QUE AL EXISTIR CONGRUENCIA ENTRE UNOS Y OTROS, POR REGLA GENERAL, EL JUICIO DE AMPARO RELATIVO ES IMPROCEDENTE CUANDO LOS PRIMEROS SON FAVORABLES AL QUEJOSO. Es la parte resolutive de una sentencia la que por sí misma puede perjudicar a las partes y no sólo la parte considerativa. No obstante, atendiendo al principio de congruencia que debe contener toda resolución judicial, es posible admitir que también causan perjuicio a las partes los considerandos de una sentencia, cuando existe incongruencia entre éstos y los resolutive, es decir, cuando en las consideraciones se establece una cosa y en los puntos decisorios se determina otra diferente, o bien, cuando se omite hacer declaración en éstos sobre un punto analizado en los considerandos, lo que ocurriría, por ejemplo, si en los considerandos se estableciera que debe condenarse y en los resolutive se dijera que se absuelve, o en los primeros se señalara que debe absolverse y en los segundos se condenara. Empero, cuando los pronunciamientos expresados en la parte considerativa del fallo son congruentes con lo precisado en los puntos decisorios, aquéllos no causan por sí mismos ningún agravio a los interesados, ya que lo que en todo caso pararía algún perjuicio sería el sentido del fallo. En ese contexto, si se reclama una sentencia definitiva que en sus puntos resolutive es favorable al quejoso y esto resulta congruente con los considerandos, debe considerarse que tal sentencia no causa perjuicio alguno a quien pide amparo y, por tanto, debe sobreseerse al actualizarse la causa de improcedencia prevista en la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo.”¹²

También es fundado el motivo de inconformidad consistente en que el resolutor dejó de observar el principio de exhaustividad de

¹² Registro digital: 160483. Materia(s): Común. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Décima Época. Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 5 Tesis: I.3o.C. J/70 (9a.). Página: 3720. Jurisprudencia.



SEGUNDA
SECRETARÍA



SALACIVIL
UCA
ETARIA

ODER JUDICIAL



ESTADO DE MÉXICO

las sentencias, previsto por el artículo 1.195 del Código de Procedimientos Civiles,¹³ pues únicamente se pronunció en lo que toca a la excepción de improcedencia de la vía, pero hizo un sesgo en cuanto a la identificada con el numeral dos de la contestación de demanda.

Al ser atendible el agravio, en razón de que el natural incurrió en la omisión destacada, es claro que de esta forma lesionó los intereses de la parte apelante; por tanto, ante la inexistencia del reenvío en nuestro sistema jurídico, esta Sala repara el agravio y con plenitud de jurisdicción realiza el análisis de la excepción en comentario.

Lo anterior con apoyo en la tesis de jurisprudencia:

“AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. AL NO EXISTIR REENVÍO EL AD QUEM DEBE REASUMIR JURISDICCIÓN Y ABORDAR OFICIOSAMENTE SU ANÁLISIS, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SUPLENCIA DE AQUÉLLOS. Si bien es cierto que en la apelación contra el fallo definitivo de primer grado el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, a través de los agravios, las acciones, excepciones y defensas que se hayan hecho valer oportunamente en primera instancia, porque de lo contrario el fallo sería incongruente, también lo es que esa regla es general dado que en la apelación no existe reenvío, por lo que el órgano jurisdiccional de segundo grado no puede devolver las actuaciones para que el a quo subsane las omisiones en las que hubiera incurrido, en aras de respetar ese principio de congruencia y no dejar inaudito a ninguno de los contendientes por lo que, a fin de resolver la litis natural en todos sus aspectos, el ad quem debe reasumir jurisdicción y abordar oficiosamente el análisis correspondiente, sin que ello implique suplencia de los agravios.”¹⁴

¹³ Artículo 1.195. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y las demás pretensiones deducidas por las partes; deberán ocuparse exclusivamente de las personas, cosas, acciones y excepciones que hayan sido materia del juicio, decidiendo todos los puntos litigiosos. Cuando éstos hubieran sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

¹⁴ Registro: 177,094. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época. Tomo XXII, Octubre de 2005. Tesis: XI.2o. J/29. Página: 2075. Jurisprudencia.

SECRETARÍA DE JUSTICIA
ESTADO DE MÉXICO
SALA CIVIL
SECRETARÍA

ACTUACIONES

La sociedad mercantil enjuiciada opuso la excepción consistente en la ambigüedad de la demanda, porque la pretensión deducida por su antagonista de pagar o realizar los trámites tendentes a que se cancele el gravamen que pesa sobre la cosa litigiosa.

La excepción es infundada, porque de las actuaciones del expediente [REDACTED] se aprecia que el instructor del proceso inadmitió la demanda en lo que respecta a la prestación reclamada de la institución de crédito [REDACTED] referente a la cancelación y liberación del gravamen de hipoteca constituido sobre el bien raíz materia de juicio.

En efecto, por acuerdo del dieciocho de agosto de dos mil quince, el *a quo* determinó en lo conducente:

"...se tiene por cumplida en tiempo pero no en forma la prevención decretada en auto de fecha once de agosto de dos mil quince, tomando en consideración que insiste en llamar a juicio a la institución bancaria [REDACTED] en principio como parte demandada y ahora como tercero interesado, lo cual no es correcto y ajustado a derecho, en virtud que no puede ser parte demandada al no estar dicha institución bancaria legitimada pasivamente en la causa de acuerdo al artículo 5.140 del Código Civil y al documento base de su acción, que lo es el certificado de inscripción, por otra parte, tampoco puede ser tercero interesado, ya que no nos encontramos en ninguno de los supuestos que refiere el artículo 2.274 del Código de Procedimientos Civiles para llamar a juicio a la institución bancaria [REDACTED]. Además, insiste en reclamar las prestaciones II y III de su escrito inicial, las cuales son acciones contrarias o contradictorias de acuerdo al artículo 2.27 del Código de Procedimientos Civiles y por tanto, son improcedentes, tomando en consideración que dichas prestaciones no son consecuencia de la acción principal de usucapión...

Por otra parte, es importante indicar que en caso de ser procedente la usucapión, se adquiere también con sus gravámenes, subrogándose a las obligaciones que haya sobre el inmueble, como lo refiere análogamente el artículo 7.303 del Código Civil, quedando usted con el derecho de reclamar el pago al ahora demandado, pero esto sería mediante juicio diverso, como lo indica análogamente el artículo 7.304 del Código Civil."¹⁵

¹⁵ El acuerdo consta a fojas 21 del expediente 785/2015.



ESTADO DE MÉXICO

SALA CIVIL
LUCA
ETARIA

La decisión del juez natural emitida en tal sentido adquirió firmeza procesal al no ser impugnada por parte legítima. Lo que repercute en el hecho de que los temas referentes al gravamen de hipoteca que pesa sobre el inmueble en litigio y las gestiones tendentes a su cancelación quedaron excluidas del debate de primera instancia; por consiguiente, deviene infundada la excepción que se hace consistir en la ambigüedad de la demanda con miras a controvertir la pretensión sobre la tildación del indicado gravamen, por referirse a una cuestión que no fue controvertida en juicio.

En las condiciones puestas de relieve, resultan **parcialmente fundados** los agravios expresados por [REDACTED] [REDACTED] S. de C.V., a través de su apoderado legal, Javier González Ruiz, por lo que esta Sala con fundamento en el artículo 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, modifica la sentencia de fondo apelada, únicamente para el efecto de realizar las precisiones destacadas en cuanto a la denominación correcta de la sociedad mercantil demandada, así como al hecho de que esa corporación sí dio respuesta a la demanda, sin haber justificado sus excepciones y defensas.

V. Atento a que en el caso justiciable no se actualiza alguna de las hipótesis previstas en el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles, no ha lugar a condenar al pago de costas en esta segunda instancia.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1.366 y 1.391 del Código de Procedimientos Civiles es procedente resolver y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Resultaron parcialmente fundados los agravios hechos valer por [REDACTED] [REDACTED] A. de CV. a través de su apoderado legal, licenciado [REDACTED] en consecuencia:



SEGUNDO.- Se modifica la sentencia de fondo apelada únicamente en su punto resolutivo primero, y en su lugar se determina:

"PRIMERO.- [REDACTED] A [REDACTED] r [REDACTED] C [REDACTED] acreditó la acción de USUCAPIÓN que dedujo en contra de [REDACTED] [REDACTED] quien no justificó sus excepciones y defensas; en consecuencia."

TERCERO.- No se hace condena en costas judiciales en esta Segunda Instancia.

42



ESTADO DE MÉXICO

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, por unanimidad de votos, lo resolvieron y firmaron, los Magistrados que integran la Segunda Sala Civil Regional de Toluca, del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, **GLADIS DELGADO SILVA, HÉCTOR PICHARDO ARANZA e ISAÍAS MEJÍA ÁVILA**, bajo la presidencia de la primera, y ponencia del segundo de los mencionados, con la Secretario de Acuerdos Licenciada **LILIANA ROJAS CRUZ**, que autoriza y da fe.

ESTADO DE MÉXICO
JUDICIAL
SALA CIVIL
TOLUCA

LACTUACIONES

MAGISTRADA PRESIDENTA
GLADIS DELGADO SILVA

MAGISTRADO
HÉCTOR PICHARDO ARANZA

MAGISTRADO
ISAÍAS MEJÍA ÁVILA

SECRETARIO
LILIANA ROJAS CRUZ

42