

**TOCA: 22/2016.**

**APELANTE:**

[REDACTED]

**MAGISTRADO PONENTE: EVERARDO SHAIN SALGADO.**

Tlalnepantla, Estado de México. Acuerdo de la Segunda Sala Civil Colegiada de Tlalnepantla, del Tribunal Superior de Justicia del Estado de México, correspondiente al día tres de febrero de dos mil dieciséis.

**Vistos**, los autos, para resolver el **toca 22/2016**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por [REDACTED] contra la sentencia definitiva pronunciada por el Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, México, en el expediente **532/2015**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE ACCIÓN DE USUCAPIÓN**, promovido por **la apelante**, en contra de [REDACTED]; y,

## RESULTANDO

1.

[REDACTED]

demandando

de

[REDACTED]

las

siguientes prestaciones:

***“A) La USUCAPIÓN (por declaración judicial), respecto del inmueble denominado***

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ***con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:***

***---AL***

***NORTE:***

[REDACTED]

[REDACTED]

***---AL***

***SUR:***

[REDACTED]

[REDACTED]

***---AL***

***ORIENTE:***

[REDACTED]

[REDACTED]

***---AL***

***PONIENTE:***

[REDACTED]

[REDACTED]

***B) Los frutos, acciones y servidumbre del bien inmueble descrito en la prestación anterior, cuanto corresponda a favor de la suscrita.***

**C) La cancelación registral, con motivo del presente juicio, del asiento que obra ante el registro público de la Propiedad y del Comercio de Cuautitlán, Estado de México.**

**1.- NOMBRE:**

[REDACTED]

**2.- UBICADO EN: TERRENO E INMUEBLE DENOMINADO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**3.- PARTIDA:** [REDACTED]

**4.- VOLUMEN: UNO ROMANO**

**5.- LIBRO: TERCERO**

**6.- SECCIÓN: PRIMERA**

**7.- DE FECHA:**

[REDACTED]

**D) LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL (POR SENTENCIA JUDICIAL) del terreno DENOMINADO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**[REDACTED] colindancias señaladas en el inciso a) Párrafo Primero del capítulo de prestaciones de esta demanda a favor de la suscrita como consecuencia de mi acción intentada en el presente juicio.”**

**2. Una vez emplazada,**

[REDACTED], no dio

contestación a la demanda incoada en su contra, por lo

que mediante proveído de fecha diez de septiembre del

dos mil quince, se tuvo por contestada en sentido negativo.

3. El dieciocho de noviembre de dos mil quince, el Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Cuautitlán, México, dictó sentencia definitiva, cuyos puntos resolutive son:

***“PRIMERO.- Es improcedente la acción de usucapión ejercitada por***

**[REDACTED]**

***SEGUNDO.- En consecuencia, quedan a salvo los derechos de la accionante para que los haga valer en la vía y forma que conforme a derecho corresponda.***

***TERCERO.- No se hace especial condena en costas en esta instancia.”***

4. Inconforme con dicha resolución,

**[REDACTED]**,

interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido con efecto suspensivo y, en su oportunidad, se turnó el asunto al Magistrado ponente para su estudio y presentación del proyecto de resolución correspondiente.

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

**I. COMPETENCIA.** Esta Segunda Sala Regional Civil de Tlalnepantla, Estado de México, es competente para resolver el presente asunto en términos de los artículos 1.8 fracción I y 1.366 del Código de Procedimientos Civiles, en congruencia con el numeral 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

**II. ANÁLISIS DE AGRAVIOS.** Los conceptos de agravio son **inoperantes** en una parte, **infundados** en otra y **fundados pero inoperantes para modificar** el fallo impugnado.

Por cuestión de técnica, se procede al estudio de los agravios expuestos de una forma diversa a la propuesta por el apelante, sin que ello implique violación alguna como se sigue del criterio jurisprudencial:

***“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.”***

En efecto, la parte quejosa refiere en una parte del pliego de inconformidades, que sí probó los hechos constitutivos de la acción real de usucapión; pues sostiene, que el hecho de la posesión se justifica principalmente con el testimonio de las personas presentadas por la parte actora y con la confesión ficta de la parte demandada, donde como consecuencia, concurre la presunción establecida en el numeral 773 del Código Civil abrogado, consistente en que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales.

El concepto de agravio es **inoperante**.

Tal aserto tiene justificación en la medida que la sentencia impugnada declaró improcedente la acción de usucapión por la incongruencia entre la ubicación y superficie del inmueble señalado en las prestaciones, capítulo de hechos, documentos exhibidos y pliego de posiciones formulado a la parte demandada.

De tal manera, que si la disconforme pretende controvertir esa consideración atribuyendo elementos ajenos, como el hecho de que la posesión en concepto de propietaria fue justificada con la prueba testimonial y confesión ficta de la parte demandada, esa consideración resulta inoperante, ya que con ello se controvierten elementos distintos a los que aparecen en la resolución apelada.

Por analogía de razón, sirve de apoyo la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito, que dice:

***“Época: Novena Época***

***Registro: 178228***

***Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito***

***Tipo de Tesis: Jurisprudencia***

***Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta***

***Tomo XXI, Junio de 2005***

***Materia(s): Común***

***Tesis: IV.3o.C. J/1***

***Página: 655***

***CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO. SON AQUELLOS QUE ATACAN CONSIDERACIONES AJENAS A LA LITIS CONSTITUCIONAL.***

***De la correcta interpretación sistemática de los artículos 76 bis, 77, 78, 158, 163 y 190 de la Ley de Amparo, en relación con el principio procesal de congruencia que debe observarse en toda resolución jurisdiccional, se advierte que la litis constitucional en el juicio de amparo directo se integra, por regla general, con la demanda de garantías y el informe justificado que rinda la autoridad responsable; por tanto, para que en la ejecutoria que emita el Tribunal Colegiado se observe tal principio, deberá acotar su decisión a lo que constituya la materia de la litis en el juicio uniinstancial, esto es, deberá existir identidad jurídica entre lo resuelto por el tribunal y lo que es materia***

***de la controversia en el juicio de amparo, entendida ésta como las cuestiones de hecho y de derecho que se deben ponderar para decidir si el acto reclamado resulta o no violatorio de garantías constitucionales; en esa virtud, si el juicio de garantías se admite respecto de una sentencia definitiva pronunciada en segunda instancia y el quejoso en la demanda de amparo formula conceptos de violación dirigidos a combatir el fallo de primer grado, procede calificarlos de inoperantes por no cuestionar las consideraciones que invoque el tribunal ad quem para emitir aquélla, pues de no interpretarse así, se llegaría al absurdo de que el órgano jurisdiccional federal se pronunciara sobre cuestiones que no formen parte de la contienda constitucional, lo que indefectiblemente traería como consecuencia que se pronuncie una sentencia violatoria del citado principio.”***

En otra parte del pliego de inconformidades, la impetrante señala que le irroga perjuicio la sentencia impugnada, ya que el juez de primera instancia decidió que la legislación aplicable para resolver el asunto planteado corresponde al Código Civil abrogado.

El motivo de agravio es **infundado**, ya que el apartado uno del artículo sexto transitorio del decreto publicado el siete de junio de dos mil dos, mediante el que se abrogó el Código Civil del veintinueve de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, establece

que se regirán por la legislación abrogada los derechos nacidos y los hechos realizados al amparo de aquélla, aunque el Código Civil vigente los regule de otro modo o no los reconozca; al respecto, se transcribe la disposición en comento:

***“SEXTO.- Las disposiciones del presente Código no tendrán efecto retroactivo. Para aplicar la legislación que corresponda, se observarán las reglas siguientes:***

***1.- Se regirán por la legislación anterior al presente Código los derechos nacidos y los hechos realizados al amparo de aquélla, aunque el presente Código los regule de otro modo o no los reconozca. Pero si el derecho apareciere declarado por primera vez en el Código, tendrá efecto desde luego, aunque el hecho que lo origine se hubiese verificado bajo el régimen de la legislación anterior, siempre que no perjudique a otro derecho adquirido de igual origen.”***

Luego, si de las constancias de primer grado con plena eficacia demostrativa en términos del artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, se advierte que la recurrente, manifestó haber celebrado un contrato de compraventa respecto del inmueble reclamado en fecha **nueve de enero de mil novecientos noventa y cinco.**

Razonablemente, el derecho derivado del acto jurídico que dijo haber celebrado la accionante, nació en la época en la que se encontraba vigente el Código Civil abrogado para el Estado de México, siendo aplicable entonces la primera regla del sexto artículo transitorio comentado con anterioridad.

En tal sentido, fue correcto que el juez de primera instancia en la resolución apelada, sostuviera la aplicación de la legislación sustantiva civil anterior a las reformas del año dos mil dos, por tratarse en apariencia de hechos y un derecho nacido en orden con la tutela de esa legislación.

En la última porción de agravios, la parte apelante sostiene que contrario a lo sentenciado, no existe falta de identidad respecto al inmueble objeto del juicio de origen, ya que las medidas y colindancias manifestadas en el escrito inicial, son las mismas que aparecen en el contrato de compraventa y certificado de inscripción.

El motivo de agravio es **fundado pero inoperante** para revocar el fallo impugnado.

En efecto, de las constancias de primera instancia con plena eficacia demostrativa en términos del artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, consta que la parte actora en la prestación uno del escrito inicial, solicitó la usucapión por declaración judicial del inmueble denominado

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con las siguientes

medidas, colindancias y superficie:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>NORTE</b>             | [REDACTED] |
| <b>SUR</b>               | [REDACTED] |
| <b>ORIENTE</b>           | [REDACTED] |
| <b>PONIENTE</b>          | [REDACTED] |
| <b><u>SUPERFICIE</u></b> | [REDACTED] |

En los hechos número uno y dos de la demanda, la impetrante manifestó que con fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y cinco, celebró un contrato de

064792509 910706 3 36  
 0 3 09956 564056 6

[Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

[Redacted] con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

|          |            |
|----------|------------|
| NORTE    | [Redacted] |
| SUR      | [Redacted] |
| ORIENTE  | [Redacted] |
| PONIENTE | [Redacted] |

**SUPERFICIE**

El contrato de compraventa con fecha del día

[REDACTED]

[REDACTED]

exhibido como el documento fundatorio de la acción,

advierte que el objeto de la operación consistió en el lote

o fracción número uno del terreno denominado

“ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con los siguientes linderos y

superficie:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>NORTE</b>    | [REDACTED] |
| <b>SUR</b>      | [REDACTED] |
| <b>ORIENTE</b>  | [REDACTED] |
| <b>PONIENTE</b> | [REDACTED] |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b><u>SUPERFICIE</u></b> | [REDACTED] |
|--------------------------|------------|

Mientras que el certificado de inscripción presentado con el escrito inicial, advierte que el inmueble denominado

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 037039 2020

registralmente con las siguientes medidas, colindancias y superficies:

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| <b>NORTE</b>              | [REDACTED] |
| <b>SUR</b>                | [REDACTED] |
| <b>ORIENTE</b>            | [REDACTED] |
| <b>PONIENTE</b>           | [REDACTED] |
| <b><u>SUPERFICIES</u></b> | [REDACTED] |

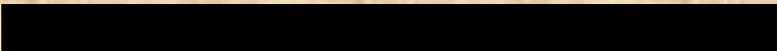
Como se ve, es cierto que las manifestaciones contenidas en el escrito inicial y documentos anexos, no refieren de la misma manera la superficie y ubicación del

inmueble objeto del juicio de origen; pero no por esa circunstancia debe desconocerse la identidad del inmueble objeto de la acción de usucapión, si para ello existe la posibilidad de recurrir a la interpretación integral de los documentos base de la acción en confrontación con los hechos relacionados en el escrito inicial, de tal manera que su contenido permita fijar un sentido congruente a la causa de pedir, como en el caso debió haberlo realizado el juez de primera instancia.

Pues, la diferencia de las superficies señaladas en la prestación número uno (██████████ metros cuadrados) y hecho número dos del escrito inicial (██████████ metros cuadrados), tiene su explicación desde los datos que aparecen de manera ambigua en el certificado de inscripción, ya que en una primera parte hace alusión a una superficie de ██████████ metros cuadrados, mientras que en la parte final hace referencia a la superficie de ██████████ metros cuadrados.

De tal suerte que, aun cuando aparentemente la inscripción del inmueble tiene un error en la superficie,

dicha circunstancia es insuficiente para que no pueda identificarse, ni acreditarse la identidad del bien que pretende usucapirse.

Sobre el tema, cabe precisar, que la inscripción sólo tiene por efecto que se dé a conocer a terceros la propiedad que ostenta respecto de un inmueble  más no constituye un título de propiedad para identificarlo, sino que su fin es meramente de publicidad.

Asimismo, conviene establecer, que los errores en las inscripciones se clasifican en materiales y de concepto, los primeros, se refieren a aspectos formales como que se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, se equivoquen los nombres o las cantidades, sin que por eso cambien el sentido general de la inscripción, y lo segundo, cuando al expresar la inscripción de alguno de los contenidos en el documento se altere o varié su sentido.

En el caso concreto, el error en la superficie es de carácter material, pues el concepto que ampara seguirá siendo el mismo (la inscripción a favor de [REDACTED] de un inmueble plenamente identificable en lote y calle, en el que además se asentaron sus características de ubicación y colindancias, aunque este en pugna, la superficie que ampara; pues insístese, la superficie sólo es un elemento de identificación pero no el único.

En efecto, el artículo 13, fracción I de la Ley Registral para el Estado de México, dispone que los datos que identifican un inmueble, son la calle, manzana y número o lote; también, señala que deberán asentarse más datos como la superficie, medidas y colindancias, por lo que en base a dicho precepto la identificación puede probarse si se señala la calle, número o lote del inmueble registrado, medidas y colindancias.

Lo que en el caso concreto sí es posible justificar, ya que tanto el escrito inicial, certificado de inscripción y contrato de compraventa, son **coincidentes** al señalar la

calle, número, denominación del inmueble, municipio, medidas y colindancias del bien inmueble en cuestión; a saber:

| Escrito inicial          | Certificado de inscripción | Contrato de compraventa  |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Calle: [REDACTED]        | Calle: [REDACTED]          | Calle: [REDACTED]        |
| Sin número               | Sin número                 | Sin número               |
| Lote: [REDACTED]         | Lote: [REDACTED]           | Lote: [REDACTED]         |
| Municipio:<br>[REDACTED] | Municipio:<br>[REDACTED]   | Municipio:<br>[REDACTED] |
| NORTE:<br>[REDACTED]     | NORTE:<br>[REDACTED]       | NORTE:<br>[REDACTED]     |
| SUR:<br>[REDACTED].      | SUR:<br>[REDACTED].        | SUR:<br>[REDACTED].      |
| ORIENTE:<br>[REDACTED].  | ORIENTE:<br>[REDACTED]     | ORIENTE:<br>[REDACTED]   |
| PONIENTE:<br>[REDACTED]  | PONIENTE:<br>[REDACTED]    | PONIENTE:<br>[REDACTED]  |

Sin que sea óbice a lo anterior, la omisión de haber señalado en la prestación número uno, el número del lote o fracción a que hace referencia el contrato de compraventa y certificado de inscripción, ya que al explicarse el hecho número dos, se hizo mención que el inmueble correspondía al lote o fracción 1.

Resultando irrelevante la posición número cinco formulada en el pliego de posiciones de la prueba confesional a cargo de la parte demandada, ya que la denominación del inmueble a que hace referencia “loma lupita”, constituye una prueba que se aparta de la controversia, por no estar dirigida a probar los hechos sustentados en el escrito inicial, pues en ningún momento se precisó que esa denominación estuviera relacionada directa o indirectamente con el bien objeto de la acción de usucapión.

No obstante la identidad que existe entre el inmueble descrito en la demanda y el que refieren los documentos base de la acción, **la acción de usucapión ejercitada por la parte actora es improcedente**, en razón de que no está justificada la causa generadora de la posesión.

En efecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 204/2014, entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del  
Segundo Circuito, sustentó el siguiente criterio:

***“Época: Décima Época***

***Registro: 2008083***

***Instancia: Primera Sala***

***Tipo de Tesis: Jurisprudencia***

***Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la  
Federación***

***Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I***

***Materia(s): Civil***

***Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)***

***Página: 200***

***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.”***

Conforme a la ejecutoria que motivo el criterio antes citado, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación reiteró, que tanto en la posesión de buena fe, como en la posesión de mala fe, debe explicarse y acreditarse la causa generadora de la posesión, entendiendo como tal, el origen de la posesión.

Señaló que un poseedor originario se considera de buena fe si posee en razón de un justo título, afirmando

que la ley no define, en forma precisa, lo que debe entenderse por tal.

Así, explicó que el justo título se estima equivalente a un acto jurídico, un acto traslativo de dominio que la doctrina ha denominado imperfecto, puesto que por sí solo no puede transferir el dominio, sino que tiene algunos vicios que la usucapión está destinada a subsanar, como por ejemplo la falta de forma.

Aunque aclaró, que no puede tratarse de cualquier acto jurídico, sino que debe ser suficiente para poseer en concepto de propietario, esto es, que debe ser o creerse fundadamente bastante para transferir el dominio, sin que para ello deba exigirse un título perfecto para transferir el dominio, pero tampoco uno negligente que evidencie que el poseedor no tuvo el menor cuidado de cerciorarse si la persona con quien firmaba o celebraba el acto jurídico tenía la propiedad o facultad de disponer del bien.

Precisó que para probar el justo título, el accionante debe aportar al procedimiento las pruebas necesarias para justificar:

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

Respecto a este último requisito consideró que, para acreditar en forma fehaciente la fecha de celebración del justo título no es indispensable que el documento que se exhiba haya sido inscrito en el Instituto de la Función Registral, presentado ante un funcionario público por razón de su oficio, o que haya fallecido alguno de los firmantes, ya que tanto la certeza de la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, como la celebración misma del acto traslativo, incluyendo la autenticidad del documento, se puede acreditar con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador.

Y concluyó que, en los casos en que se aduzca buena fe y, por tanto la existencia de un justo título o acto

traslativo de dominio, no basta que se exhiba al juicio un contrato privado de compraventa para tener acreditada la acción, sino que **el mismo debe adminicularse con otros medios de convicción para justificar que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio alegado por quien pretende usucapir, en la fecha referida y en las condiciones apuntadas**, así como que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien.

En la especie, conviene precisar, que la parte actora en la narración de prestaciones y hechos, no precisó si su posesión ha sido de buena o mala fe; no obstante, después de analizar en su integridad el escrito inicial, este Tribunal Colegiado advierte que la parte actora hizo alusión al artículo 5.130 fracción I del Código Civil vigente para el Estado de México, el cual se refiere a la posesión de buena fe.

Legislación, que aun cuando no es aplicable al presente asunto por litigarse en apariencia hechos y derechos nacidos en orden con la tutela del Código Civil

anterior a las reformas para el Estado de México, lo cierto y relevante es que dicha referencia advierte la intención de la parte actora en destacar que su posesión ha sido de buena fe.

Pues si bien, conforme a la máxima “dame los hechos y te daré el derecho”, la parte actora no está obligada a citar en forma correcta los preceptos legales aplicables a sus hechos, también lo es que dicha cita legal es congruente con los hechos de la demanda, ya que la parte actora refirió contar con un contrato privado de compraventa proveniente de la titular registral, **sin que para ello alegara que dicho documento adoleciera de vicios que impidieran poseer con derecho, ni menos aun que su posesión fuera de mala fe.**

Sentado lo anterior, como se anunció, la causa generadora de la posesión no está justificada en autos, ya que el contrato de compraventa con fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y cinco, no cumple con el segundo y tercer requisito establecido mediante

jurisprudencia por el Máximo Tribunal del País, por cuanto que en autos no quedó demostrado el pago total del precio pactado, como tampoco fue comprobada en forma fehaciente la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio.

Ello es así, pues en términos de la cláusula segunda del contrato base de la acción, la operación de compraventa se pactó por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional), pagadera de la siguiente forma:

- \$ [REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional) al momento de la firma del contrato.
- \$ [REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos el [REDACTED] de [REDACTED] de mil novecientos [REDACTED]
- [REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos el [REDACTED] de [REDACTED] de mil novecientos [REDACTED] y [REDACTED]

➤ \$ [REDACTED]. [REDACTED] ([REDACTED] pesos 00/100  
moneda nacional) pagaderos el [REDACTED]  
de [REDACTED] de mil [REDACTED]

No obstante, la parte actora además de omitir señalar en su demanda la forma en que cubrió el pago total del precio pactado por la operación de compraventa, dejó de ofrecer y desahogar medio de prueba tendente a demostrar dicha circunstancia.

Se afirma lo anterior, ya que las posiciones formuladas y calificadas de legales en la prueba confesional a cargo de la parte demandada, en modo alguno estuvieron dirigidas a cuestionar sobre el pago del precio pactado en la operación de compraventa alegada por la parte actora.

Misma suerte tiene la prueba testimonial a cargo de [REDACTED]  
[REDACTED] ya que ni el interrogatorio, ni las respuestas dadas por los atestes estuvieron dirigidas



probatorio no puede ir más allá de lo que en ella se contiene, ya que de lo contrario se desnaturalizaría la esencia de dicho medio de convicción.

Sirve de fundamento a lo anterior, la tesis de jurisprudencia III.T.J/26, del Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, visible en la página 631, Apéndice de 1995, Tomo VI, parte TCC, Octava Época, que dice:

***“PRUEBA DOCUMENTAL, ALCANCE DE LA.- Como la prueba documental es la constancia reveladora de un hecho determinado, lógicamente su alcance conviccional no puede ir más allá de lo que en ella se contiene, pues de ser así se desnaturalizaría la prueba de documentos.”***

Igualmente, dejó de comprobarse en forma fehaciente la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio presentado como el documento base de la acción, ya que aun cuando los testigos que ofreció la parte actora refirieron que el acto de la compraventa se realizó el día nueve de enero de mil novecientos noventa y cinco, también lo es que los

declarantes fueron omisos en señalar las circunstancias de lugar y modo en que se concertó el acuerdo de voluntades, pues además de no señalar el lugar donde se verificó, en ningún momento corroboraron los términos en que fue pactado o las personas ajenas a los contratantes que estuvieron presentes, tales como los testigos que aparecen en la parte final contrato privado de compraventa o la forma de pago en que sería cubierto el precio pactado.

Sumado a lo anterior, si en el escrito inicial nunca se dijo que al acto de la compraventa habían asistido las personas [REDACTED] de nombres [REDACTED]; [REDACTED]; de consiguiente, su testimonio resulta inverosímil para sostener que el día nueve de enero de mil novecientos noventa y cinco, fue realizado el contrato en cuestión y que estuvieron presentes.

Por su parte, la confesión ficta de la parte demandada, consistente en que el contrato de

compraventa fue celebrado el día [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], es una circunstancia que por sí sola, resulta insuficiente para demostrar la fecha de celebración del acto jurídico de compraventa, toda vez que para ello era necesario administrarla con otros medios de prueba que analizados en su conjunto produjeran convicción en este órgano jurisdiccional y poner en evidencia además los términos en que fue celebrado.

A lo anterior, sirve de apoyo la tesis emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, que puede ser consultada bajo los siguientes datos de localización, rubro y texto:

***“Época: Décima Época***

***Registro: 2000739***

***Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito***

***Tipo de Tesis: Aislada***

***Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta***

***Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2***

***Materia(s): Civil***

***Tesis: II.4o.C.6 C (10a.)***

***Página: 1818***

**CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).**

*La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", en la cual sostuvo el criterio de que: "... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y*

***los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas.”***

Mientras que la documental pública consistente en el certificado de inscripción, como ya se dijo, únicamente justifica la inscripción del inmueble en controversia a favor de

**[REDACTED]**

no así que el acto traslativo de dominio tuvo verificativo en la fecha que aparece en el contrato de compraventa exhibido como documento fundatorio de la acción.

Siendo que ninguna presunción a favor de la parte actora surge del acervo probatorio, ya que no existe un hecho debidamente probado en autos de donde se deduzca otro que sea consecuencia ordinaria de aquel como lo previene el artículo 1.356 del Código Procesal Civil para el Estado de México, y que válidamente haga prosperar su acción de usucapión.

**En las relatadas condiciones, aun cuando por diversos motivos a los expuestos por el juez de primera instancia, procede confirmar la sentencia recurrida.**

**III. COSTAS.** No se hace condena en costas de segunda instancia, pues al no comparecer el demandado al procedimiento civil que se instauró en su contra, no realizó ningún gasto para sostener el litigio; al respecto, es aplicable la tesis siguiente:

***“Novena Época. Registro: 194397. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo : IX, Marzo de 1999. Materia(s): Civil. Tesis: II.2o.C.160 C. Página: 1385. COSTAS. SI EL JUICIO SE SIGUE EN REBELDÍA, NO PROCEDE LA CONDENA AL ACTOR CUANDO SE ABSUELVE AL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme a los artículos 238, 240 y 241 del código procesal civil en la entidad, se llaman costas todos los gastos hechos para promover y sostener un litigio, ya sean los que inmediatamente originen las promociones y diligencias como los que fueren indispensables para ese fin, y cada parte será inmediatamente responsable de las costas que originen tales eventos, sin perjuicio de que quien al final fuere***

***condenada al pago, satisfaga a la contraria todas las que hubiere realizado para defender sus derechos. Ahora bien, tal condena no tiene aplicación contra el actor cuando el juicio se sigue en rebeldía y se absuelve al demandado, pues al no comparecer al procedimiento civil que se instauró en su contra, no realizó ningún gasto para sostener el litigio; y por lo tanto, si la autoridad responsable condena al actor al pago de costas a favor de su contraparte, tal resolución es incongruente pues no se puede condenar a una persona a que pague a otra los gastos que nunca realizó.***

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1.366 y 1.391 del Código de Procedimientos Civiles reformado, y 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, **ante lo inoperantes en una parte, infundados en otra y fundados pero inoperantes en lo demás**, es procedente resolver y:

## **SE RESUELVE**

**PRIMERO.** Se **confirma** la resolución apelada.

**SEGUNDO.** No se condena en costas de segunda instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE,** y con testimonio de la presente resolución y de sus notificaciones, devuélvanse los autos al juzgado de su procedencia, y en su oportunidad archívese el presente toca.

ASÍ, LO RESOLVIERON Y FIRMAN POR UNANIMIDAD DE VOTOS LOS MAGISTRADOS: PRESIDENTE Y PONENTE EVERARDO SHAÍN SALGADO, SERGIO ARTURO VALLS ESPONDA Y FRANCISCO JAVIER BARRERA SÁNCHEZ, ÉSTE ÚLTIMO NOMBRADO POR EL CONSEJO DE LA JUDICATURA, EN TERMINOS DE LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 105 DE LA LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO, PARA RESOLVER COMO MAGISTRADO; QUIENES INTEGRAN LA SEGUNDA SALA CIVIL COLEGIADA DE TLALNEPANTLA, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE MÉXICO, ANTE LA SECRETARIA DE ACUERDOS

LICENCIADA EUGENIA MENDOZA BECERRA. DOY  
FE.

MAGISTRADO PRESIDENTE

EVERARDO SHAÍN SALGADO

MAGISTRADO

MAGISTRADO INTERINO

SERGIO ARTURO VALLS ESPONDA

FRANCISCO JAVIER  
BARRERA SÁNCHEZ

SECRETARIA DE ACUERDOS

EUGENIA MENDOZA BECERRA.

Nota: La presente foja forma parte integra de la resolución dictada en el  
toca de apelación 22/2016.