



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo: XII, Noviembre de 1993, Página: 288.

• **UNICO AGRAVIO.-** Que le causa agravio a la apelante, el resolutivo primero de la referida sentencia toda vez que:

a) El juez de primera instancia (A quo) realizó una interpretación aislada del Artículo 1852, si bien la ley exige demandar a quien aparece en el Registro Público, el Artículo 1853 establece una prelación lógica: la existencia de la posesión apta para prescribir es el hecho generador. El juzgador no puede desechar la acción basándose únicamente en formalismos registrales si la posesión de buena fe, continua, pública y pacífica ha quedado acreditada, pues la usucapión es, por definición, un medio de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo pese a lo que diga el registro.

b) De la valoración que realizó la A quo, es imprecisa e incorrecta, respecto de las documentales ofrecidas, en el escrito de inicio de la demanda de la parte actora, como es la constancia de ocupación de la demandada.

c). El A quo no toma en cuenta todas y cada una de las probanzas aportadas en el procedimiento, solo realiza una mala valoración de las pruebas, despreciando y restándole valor probatorio a los demás medios de prueba, que constan en actuaciones, sustentando su resolución en un solo criterio equivocado y no de valoración.

Por último, argumentó que el A quo vulneró el principio de congruencia al minimizar las documentales ofrecidas por la actora dentro del procedimiento. Señaló que dichas pruebas no fueron debidamente consideradas ni valoradas por el Juez, otorgándoles un indebido menor valor probatorio. Como consecuencia, la aplicación del criterio referido genera un agravio evidente, al no reconocerles una valoración probatoria integral, omitiendo en lo general los elementos que acreditan la posesión que dio origen a la propiedad del inmueble en cuestión. Ofreció como prueba la instrumental de actuaciones correspondiente al expediente *****.

TERCERO. PRONUNCIAMIENTO

Analizadas las constancias que conforman el expediente original, al cual por tratarse de actuaciones judiciales se le concede pleno valor probatorio de conformidad con el artículo 406 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Para emitir una respuesta técnica al único agravio expuesto en el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, *****, dentro del juicio de usucapión o prescripción positiva, este Tribunal procede a analizar de manera integral el único agravio señalado.

La apelante sostuvo que, el *****, celebró de forma verbal un contrato de cesión de derechos con la demandada, ***** Quintana Roo.

Afirma haber detentado la posesión del bien por más de veintiséis años en concepto de dueña y solicita que se declare judicialmente la adquisición de la propiedad conforme al mencionado acuerdo verbal. Asimismo, demandó como terceros al delegado ***** a fin de que se ordene la inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y en la oficina catastral correspondiente.

A efecto de resolver lo conducente, los artículos **1823, 1836, 1837, 1839, 1852 y 1853** del Código Civil del Estado en vigor,¹ exigen la acreditación de los elementos de la procedencia de la usucapión, los cuales son la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de

¹ Artículo 1823.- La usucapión o prescripción adquisitiva de la propiedad es el medio de adquirir ésta mediante la posesión continuada durante el tiempo fijado por la ley y con las condiciones establecidas al respecto por ésta.

Artículo 1836.- La posesión apta para usucapir debe ser:

I.- En concepto de propietario; y

II.- Pacífica, continua y pública.

Artículo 1837.- El concepto de dueño a que alude el artículo anterior, no puede quedar ni queda al arbitrio del poseedor, sino que debe estar fundado en justo título.

Artículo 1839.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en diez años si la posesión es de buena fe o si los inmuebles han sido objeto de una inscripción de posesión en los términos del artículo 1848; y en veinte años si dicha posesión es de mala fe.

Artículo 1852.- Quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para usucapirlos, puede promover juicio contra quien aparezca en el Registro como propietario de esos bienes, y llamando como tercero con interés al Gobierno del Estado de Quintana Roo y al representante legal del Instituto previsto por la Ley del Patrimonio del Estado de Quintana Roo, a cargo de los bienes patrimoniales del Estado, de dominio público o privado, para que deduzcan las acciones pertinentes, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que el solicitante ha adquirido, por ende, la propiedad.



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

propietario, sino también la acreditación de un **justo título**. Así como la identificación plena del título del inmueble; **la inscripción vigente en el Registro Público de la Propiedad**, presupuesto indispensable para llamar a juicio a todos los interesados y para otorgar eficacia plena a una eventual sentencia declarativa.

En correlación a lo anterior, los artículos Los artículos 3158, 3159 y 3160 del Código Civil vigente en la Entidad², disponen que, para efectos de publicidad en los actos jurisdiccionales, sobre bienes inmuebles, es necesario registrarlos ante el registro público de la propiedad.

Al respecto, como lo establecen los numerales ya citados que regulan los efectos constitutivos de derechos frente a terceros, resulta necesario que sean debidamente registrados.

Es pertinente señalar que el artículo 1779 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que es poseedor de un bien quien ejerce sobre él un poder de hecho, salvo lo previsto en el artículo 1218 del mismo ordenamiento, mientras que el artículo 1823 dispone que la usucapión constituye un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión continuada durante el tiempo y bajo las condiciones fijadas por la Ley.

En el caso concreto el Juez sostuvo la improcedencia de la acción intentada debido a que no se satisfizo con el requisito de estar debidamente inscrito el inmueble ante el registro Público de la propiedad.

En efecto como de autos se advierte, la constancia de ocupación exhibida por la parte actora constituye un documento público cuya eficacia probatoria se limita a acreditar la existencia de un hecho material, esto es, la ocupación física del inmueble, pero no satisface los requisitos jurídicos para demostrar posesión con **ánimo de dueño**, ni constituye justo título. La ausencia de dicho documento constituye un obstáculo insalvable para la procedencia de la acción, independientemente del tiempo de posesión alegado.

Por tanto, de la constancia en copia simple de la orden de ocupación expedida a favor de la ciudadana *****, de fecha *****, y de la copia certificada de la cédula catastral con número de folio ***** expedida por la tesorería municipal dirección de catastro del H: Ayuntamiento de ***** no se advierte la existencia de un **acto jurídico traslativo de dominio**, como podría ser una compraventa, donación o cesión formalmente celebrada, que permita considerarlo como **justo título** para los efectos previstos en el artículo 1837 del Código Civil; con lo cual no se acredita que la parte demandada verdaderamente se la propietaria del bien inmueble que se pretende usucapir.

Respecto a lo manifestado por el apelante a que el Juez no valoró todos los medios de prueba, esto resulta infundado; este se dice, porque como de las mismas constancias del expediente se puede advertir (a fojas *****), lo que a continuación se transcribe:

*"... la parte actora ofertó, la copia simple de la orden de ocupación expedida a favor de la ciudadana *****, de fecha *****, la copia certificada de la cédula catastral con número de folio ***** expedida por la tesorería municipal, dirección de catastro del Honorable Ayuntamiento de ***** , mismos que tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 404 y 412 del Código Procesal Civil del Estado de Quintan Roo, pero sin el alcance pretendido por el oferente, en razón que respecto a la orden de ocupación, solo se desprende que el fideicomiso fondo de solidaridad Cancún, otorgó la posesión del predio identificado *****, a la ciudadana ***** y por cuando a la cédula catastral el recalcado para el año ***** respecto del citado predio, pero no se desprende que el mismo predio se encuentre inscrito ante la autoridad registral a nombre de la hoy demandada; ya que de ninguno se desprende datos de registro, esto es datos registrales o el folio del mismo, sin que de las demás probanzas documentales, confesional o testimoniales ofertadas por la hoy actora, con valor en términos de los ordinales 395 y 406 y 416 del Código Procesal civil del estado, acredite de manera fehaciente que el predio *****, sea titular registral la ciudadana *****"*

Artículo 1853.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior, se inscribirá en el Registro y servirá de título de propiedad al poseedor.

² Artículo 3158.- El Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo será en cuanto a la forma y manera de llevarlo a cabo, por el sistema de folio registral, y en cuanto a sus efectos será, en unos casos, además de publicitario, constitutivo, y en otros, meramente publicitario.

El folio registral es el número único que identifica a cada bien, persona o actos referidos a estos, al que en lo sucesivo se le denominará el o los Folios.

Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

Artículo 3160.- Los contratos a que se refiere el artículo anterior sólo se perfeccionan y surten plenamente efectos hasta que se registren.

La función en los casos de adquisición de la propiedad por usucapión, accesión, sucesión hereditaria o ejecución forzosa se realiza mediante la inscripción de la resolución judicial que la declare o decrete respectivamente.

Es también constitutivo el registro tratándose de asociaciones y sociedades civiles.

En todos los demás casos en que la ley establezca la inscripción registral, los efectos de ésta no serán constitutivos, sino meramente publicitarios.



Con lo cual se corrobora que el Juez natural, sí tomo en cuenta las pruebas aportadas por la parte actora y, aun cuando se les otorgó valor probatorio, resultaron insuficientes para acreditar el requisito previsto en el artículo 1852 del Código Civil vigente en la Entidad; aunado a esto la orden de ocupación únicamente acredita un hecho material, mientras que la cédula catastral refleja datos administrativos sin valor para demostrar titularidad registral. En ausencia de prueba idónea que acredite la propiedad de la demandada ante el Registro Público de la Propiedad, no se satisface el presupuesto procesal necesario para la procedencia de la acción.

Por tanto, es correcto lo resuelto por el Juez, ya que sin ese requisito resulta materialmente imposible proceder a la acción intentada.

En consecuencia, la ausencia del requisito procesal señalado torna jurídicamente improcedente la acción de prescripción positiva ejercitada. Por tanto, este Tribunal considera que el Juez de origen no incurrió en omisión alguna, toda vez que la argumentación desarrollada no incide, modifica ni desvirtúa el sentido, alcance o validez jurídica de la resolución recurrida.

Finalmente, el agravio tampoco acredita violación al principio de congruencia. El órgano de primera instancia resolvió con estricto apego a los hechos probados y a los elementos legales que integran la acción ejercitada. Al no estar demostrados los presupuestos indispensables de la usucapión, el juzgador actuó conforme a los artículos **74** y **75** del Código de Procedimientos Civiles, que le obligan a emitir su fallo en función de las pruebas efectivamente desahogadas y no de las simples afirmaciones de las partes.

Para apoyar la insuficiencia de los agravios expresados, se transcriben las tesis con el rubro y texto siguiente:

“AGRAVIOS. DEBEN IMPUGNAR LA SENTENCIA RECLAMADA. Cuando en los agravios no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustente el sentido del fallo, o sea, los argumentos en que el juez a quo apoyó su resolución, estos deben permanecer intocados y, por ende, confirmarse su sentencia, en atención a la tesis de jurisprudencia que bajo el número 40 y epígrafe "AGRAVIOS INSUFICIENTES" puede consultarse en las páginas 65 y siguiente de la Octava Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en 1985.”³

Por lo tanto, los agravios de la apelante resultan **INFUNDADOS, E INSUFICIENTES** al no atacar los fundamentos torales del fallo, sino que se limita a quejarse de la apreciación del Juez sin demostrar el error legal exacto, así que este Tribunal de Alzada estima apegado a derecho **CONFIRMAR** la determinación en esta vía impugnada.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - Se **CONFIRMA** en términos de la presente resolución, la sentencia definitiva en esta vía impugnada.

SEGUNDO. - Remítase copia autorizada de la presente resolución al juzgado de origen, junto con los autos originales del proceso relativo, para los fines legales correspondientes.

TERCERO. - **NOTIFÍQUESE POR LISTA ELECTRONICA Y CÚMPLASE.** Así lo resolvió y firma el **MAESTRO FABIAN AZAEL GAMBOA SONG**, Magistrado Titular de la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, ante el secretario de Acuerdos de la Sala, Licenciado **SERGIO MOISES AC BACELIS**, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**

VERSIÓN PÚBLICA



PODER JUDICIAL DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales y/o sensibles (nombres de las partes, estado civil, lugar de nacimiento, domicilio, edades y datos de localización de los inmuebles entre otros). En términos de lo previsto en los artículos 126, 127, 129 y 137 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo y 116 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

PODER JUDICIAL



SENTENCIA VERSIÓN PÚBLICA