



E 428/15

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A VEINTISIETE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE.-----

---**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del juicio ordinario civil promovido por ----- en representación de ----- en contra de -----, Expediente **428/2005**, y-----

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

---1. Mediante escrito que se recibe en la Oficialía de Turnos del Tribunal Superior de Justicia del Estado el día veinte de abril del año dos mil catorce, y en este Juzgado el veintiuno de ese mes y año, comparece la parte actora y demanda en la vía ordinaria civil de la demandada las siguientes prestaciones:-----

---1. La prescripción adquisitiva respecto del lote número --- de la manzana -- ubicado dentro del -----, al Norte de la ciudad, con una superficie de ----- y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: del punto 0-1, colinda con el lote número 36, con rumbo Norte 61° 35' Este, y con distancia de 54.66 metros; del punto 1-2, colinda con la calle Retorno Pablo Neruda, formando una curva de 46.70 metros, y un radio de 26 metros subtangente de 32.63 metros y delta de 102° 54'; del punto 2-3, colinda con lote número 38, Sur 23° 29' Este, con una distancia de 80.60 metros; del punto 3-4, colinda con lote 26, Sur 66° 29' Oeste, con una distancia de 57.43 metros; del punto 4-0 colinda con el derecho de vía, Norte 40° 39' Oeste, con una distancia de 103.53 metros.-----

---Se basa para ello en que con fecha veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro la hoy actora libró a favor de ----- , el cheque número 139 (ciento treinta y nueve) a cargo de la cuenta ----- de **[SCOTIABANK INVERLAT,**

**SOCIEDAD ANÓNIMA]**, mismo que se hizo efectivo el día dos de octubre de esa anualidad, y a su vez el licenciado -----, quien en ese entonces era el representante legal de la demandada, le entregó un recibo a favor de la hoy actora, por la cantidad de ----- por concepto de pago total pendiente respecto de la venta del inmueble descrito.-----

---De igual forma, el entonces representante legal de la demandada, entregó la posesión material del referido bien raíz desde el dos de octubre del año dos mil cuatro, por lo que desde esa fecha tiene la posesión física, legal y material del mismo.-----

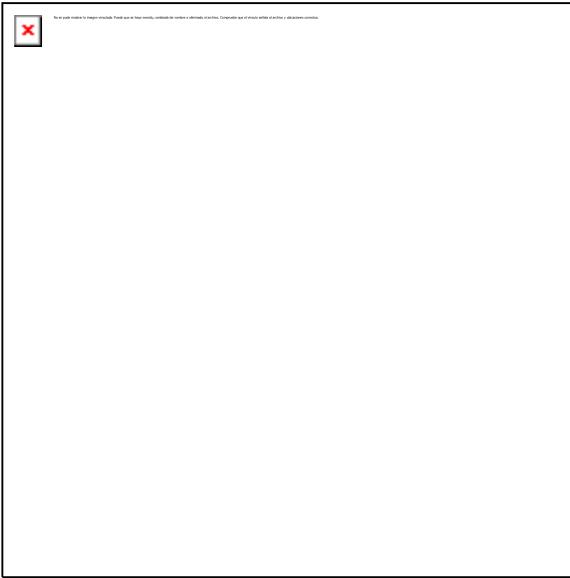
---Que con lo anterior, es suficiente para acreditar la causa generadora de la posesión, ya que ha venido ostentándose en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y de buena fe.-----

---Sigue aduciendo que su representada ha estado en posesión del tan referido inmueble por más de diez años y con las condiciones exigidas por la ley, por lo que demanda se declare que ha operado a su favor la usucapión y que se ha convertido en su propietario. Acompañó a su ocurso las copias certificadas de las documentales públicas y privadas que se pueden consultar de la foja once al reverso de la treinta y cuatro del sumario.-----

---2. Por auto de fecha veintiuno de abril del año dos mil quince se ordena emplazar a la demandada. Hecho lo anterior, comparece el licenciado -----, en su carácter de apoderado general de -----, dándole contestación y oponiendo las excepciones y defensas que hace valer en los términos que indica, a los cuales me remito a fin de evitar repeticiones.-----

---3. Igualmente, por proveído de fecha trece de febrero del año dos mil diecisiete, se abre el juicio a prueba por el término de treinta días comunes a las partes.-----

---4. Seguido el juicio en sus demás trámites se ordena traer los autos a la vista a fin



**E 428/15**

de dictar la sentencia definitiva, la que hoy se pronuncia bajo los siguientes-----

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

---I. Este Tribunal es competente para conocer y resolver del presente juicio, tal como lo disponen los artículos 148, 149 y 155 fracción III, todos del Código de Procedimientos Civiles.-----

---II. Previo a entrar al estudio del fondo del juicio esta Juzgadora se percata que de momento no es viable ingresar al estudio del fondo de este asunto, ya que en la especie se actualiza un litisconsorcio pasivo necesario en relación con -----, como se explica enseguida:-----

---Primero, de conformidad con el artículo 1158 del Código Civil, la demanda de prescripción adquisitiva se debe entablar en contra del propietario registral del inmueble a usucapir; sin embargo esta regla implica además que la demanda debe entablarse también en contra del propietario real, si este no fuese el mismo que aparece en el Registro Público de la Propiedad.-----

---En la especie con la documental pública consistente en copia certificada de las actuaciones que existen en el toca 611/2014 de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado, que tienen pleno valor probatorio de acuerdo con el artículo 380 del Código de Procedimientos Civiles, se acredita que mediante sentencia de fecha veintisiete de febrero del año dos mil cinco, revocó la de primer instancia para el efecto de condenar a la otra demandada a elevar a escritura pública la compraventa que celebró con -----, y que en aquél juicio la hoy actora fue llamada como litisconsorte.-----

---De donde se sigue que si la actora afirma haber adquirido la posesión del bien raíz materia de este juicio, desde el mes de octubre del año dos mil cuatro y el veintisiete de febrero del año dos mil quince, se ordenó escriturarse a favor de otra persona resulta indudable que independientemente si se formalizó o no la escritura, ella fue reconocida como adquiriente y por ende propietaria del inmueble que se pretende usucapir, y de ahí que resulta indudable que debe ser llamada a este juicio, y más aún cuando el propio actor tiene conocimiento eficaz y efectivo de esta situación porque intervino en ese proceso, e incluso, le fue negado el amparo directo número 312/2015 relacionado con el amparo civil 311/2015 por unanimidad de votos de los Magistrados que integran el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil y del Trabajo del Décimo Séptimo Circuito.-----

---Entonces, como se dijo resulta inconcuso que para que la sentencia que dirima esta controversia pueda ser legalmente válida, por lo que es necesario escuchar enjuicio a -----, y por ende se declara que existe un litisconsorcio pasivo, con dicha persona ya que no puede declararse una sentencia válida sin cumplir con esta exigencia, ya que de una u otra manera, se vería afectada en sus intereses jurídicos con la resulta del juicio.-----

---En vía de consecuencia, y ante el litisconsorcio declarado se impone reponer el procedimiento y declarar nulo todo lo actuado a partir del auto que tiene a ----- contestando la demanda y prevenir a la parte actora para que exhiba un juego más de las copias de traslado de ésta y sus anexos para estar en posibilidad en su momento de mandar llamar a juicio a la litisconsorte con todas las formalidades que marca la ley, sin que se haga condena en costas al no darse el supuesto del artículo 145 del Código de Procedimientos Civiles.-----

---Lo anterior encuentra apoyo en la jurisprudencia sustentada en la novena época por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, localizable en la página ciento setenta y ocho, del tomo III (tres romano), de enero de mil



**E 428/15**

novecientos noventa y seis, del Semanario Judicial de la Federación que a la letra dice: -----

---PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO. Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no

haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de propietario negligente. Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.” -----

---También cobra aplicación el criterio jurisprudencial acogido en la novena época por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, consultable en la página cuatrocientos cuarenta, del tomo II (dos romano), de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, del Semanario Judicial de la Federación que a la letra dice: -----

---LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. REQUISITOS QUE SE REQUIEREN PARA LA EXISTENCIA DE. Existe litisconsorcio pasivo necesario, cuando las cuestiones que en el juicio se ventilan, afectan a más de dos personas, de tal manera que no es posible pronunciar sentencia válida, sin oír las a todas ellas; además se requiere que los demandados se hallen en comunidad jurídica con respecto al objeto litigioso o tengan un mismo derecho o se encuentren obligados por igual causa de hecho, o jurídica.-----

---Así como la Jurisprudencia sustentada en la novena época por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la página sesenta y tres, del tomo VIII (ocho romano), de agosto de mil novecientos noventa y ocho, al resolver la contradicción en tesis 23/94, entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, que a la letra dice: -----



**E 428/15**

---“LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO. El litisconsorcio pasivo necesario tiene lugar, entre otros supuestos, cuando un tercero demanda la nulidad del contrato en cuya celebración y, en su caso, formalización, intervinieron varias personas. Luego, si el efecto principal del litisconsorcio pasivo necesario, es que sólo puede haber una sentencia para todos los litisconsortes, es claro que se debe llamar a juicio a todos los contratantes y, en su caso, al notario, por lo que el tribunal de alzada está en posibilidad de realizar oficiosamente el examen correspondiente, a fin de no dejar inaudito a ninguno de los interesados.” ---

---Así como la Jurisprudencia sustentada en la novena época por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la página 25 (veinticinco), del tomo XX (veinte), de noviembre del año dos mil cuatro, al resolver la contradicción en tesis 153/2003, entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito, que a la letra dice: -----

---PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO. El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos [1156 y 3047](#)). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay

por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".-----

**---POR LO EXPUESTO Y FUNDADO SE RESUELVE: -----**

**---P R I M E R O.** Se declara la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario respecto de -----, por lo que, sin necesidad de entrar al estudio del fondo del juicio, se declara la nulidad de todo lo actuado a partir del acuerdo en que se tiene ----- contestando la demanda y se previene a la parte actora para que exhiba un juego más de las copias de traslado de la demanda y sus anexos para estar en posibilidad en su momento de mandar llamar a juicio a la litisconsorte con todas las formalidades que marca la ley.-----

**---S E G U N D O.** Sin que se haga especial condena en costas.-----

**---TERCERO.** NOTIFIQUESE EN FORMA PERSONAL A LAS PARTES A PARTIR DEL AUTO DE FECHA VEINTIDOS DE MAYO DEL AÑO PASADO, por haberse dejado de actuar por más de dos meses consecutivos, para lo cual, túrnense los autos a la Central de Oficiales Notificadores y Ministros Ejecutores del Tribunal Superior de Justicia del Estado, para tal efecto. Lo anterior de conformidad con el artículo 119 inciso c), del Código de Procedimientos Civiles.-----

**NOTIFIQUESE:-----**



**E 428/15**

- - - Así, lo resolvió y firma la LIC. MARÍA TERESA GARCÍA MATA, Jueza Primero de lo Civil del Distrito Judicial Morelos, en unión de la Secretaria de Acuerdos LIC. JESSICA IVONNE SÁENZ GARCÍA, con quien actúa y da fe. DOY FE.-----

PUBLICADO EN LA LISTA DEL VEINTIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE, CON EL NÚMERO \_\_\_\_\_. CONSTE.-----  
SURTE SUS EFECTOS EL UNO DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE A LAS DOCE HORAS. CONSTE. -----

Clave: 1050 :rsf

LIC. MARÍA DEL CARMEN MALDONADO R.