



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXPEDIENTE NÚMERO 023/2020-2

ACTOR *****

VS

DEMANDADA *****

*****E

INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y

CATASTRALES DE MORELOS

ORDINARIO CIVIL

PRESCRIPCIÓN POSITIVA

SEGUNDA SECRETARIA

H. H. Cuautla, Morelos, a nueve de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número 023/2020-2, relativo al juicio ORDINARIO CIVIL sobre la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA promovido por ***** contra ***** , *****y el ***** , radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado hoy Juzgado Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1. Mediante escrito presentado el diez de enero de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común, el cual por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** , en la Vía Ordinaria Civil, demandó a ***** , *****y el ***** , las pretensiones siguientes:

"de los codemandado ***** y ***** , la prescripción positiva que ha operado en mi favor, respecto del bien inmueble ubicado en ***** , el cual se identifica con clave catastral ***** , del Municipio de Cuautla, Morelos, con superficie total de 200 metros cuadrados, según copia certificada de plano catastral a nombre de ***** y registrado ante el ***** , con número de registro ***** , con superficie total de 200 metros cuadrados, según certificado de libertad de gravamen a nombre de ***** . Bien inmueble el cual tiene las siguientes medidas y

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

colindancias según mi contrato privado de compraventa de fecha *****, al *****

Del codemandado EL ***** , reclamo:

- a) La cancelación del registro que actualmente opera a favor del demandado ***** , respecto de inmueble descrito en el apartado que antecede registro ante el ***** , con número de registro ***** , folio real ***** , con superficie total de 200 metros cuadrados, según certificado de libertad de gravamen a nombre de ***** .
- b) Como consecuencia de lo anterior, la inscripción correspondiente a nombre de la suscrita ***** , por haberse consumado la prescripción a mi favor, y haber adquirido la propiedad por virtud de la prescripción adquisitiva."

2. En acuerdo de **trece de enero de dos mil veinte**, se admitió a trámite el presente asunto en la vía y forma propuesta; se ordenó correr traslado y emplazar a ***** , ***** y el ***** , para que dentro del plazo legal de diez días, contestara la demanda entablada en su contra, y señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, le surtirían por medio de Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado, toda vez que el domicilio del codemandado ***** , se encontraba fuera de la Jurisdicción de este Juzgado se giró atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, diera debido cumplimiento a lo ordenado en líneas anteriores.

3. El **dieciséis de enero de dos mil veinte**, se emplazó a ***** y ***** , mientras que el ***** fue emplazado el **cuatro de febrero de dos mil veinte**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

4. En auto de fecha **tres de septiembre de dos mil veinte**, previa certificación, se tuvo al ***** , por contestada la demanda entablada en su contra, en sus términos; mientras que se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrieron los demandados ***** y ***** al no contestar la demanda entablada en su contra, teniéndole por presumidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, ordenándose que las subsecuentes notificaciones incluso las de carácter personal, se les hagan y surtan sus efectos por medio del BOLETÍN JUDICIAL, así mismo se señaló fecha de AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN, ordenándose dicha notificación mediante la publicación en el boletín judicial por dos veces más en días consecutivos.

5. El **ocho de octubre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN, a la que compareció la parte actora ***** , no así la parte demandada ***** , ***** y el ***** , no obstante, de encontrarse debidamente notificados de la presente audiencia, la cual se desahogó en términos del acta asentada en misma fecha y se mandó a abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

6. Por proveído dictado el **veintiuno de octubre de dos mil veinte**, previa certificación, se señaló fecha de AUDIENCIA DE PRUEBAS y ALEGATOS, así mismo, se admitieron los siguientes medios probatorios a la parte actora ***** , consistentes en:

- La **CONFESIONAL** a cargo de los demandados ***** y *****
- La **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de los demandados ***** y *****
- La **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****
- La **PERICIAL EN MATERIA DE AGRIMENSURA** en el bien inmueble ubicado en *****
- Las **DOCUMENTALES** ofrecidas en el escrito inicial de demanda consistentes en:
 - 1) Certificado de libertad de gravamen, de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, a nombre de *****.
 - 2) Copia certificada del plano catastral, de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Catastro con número de clave catastral ***** a nombre de la propietaria *****.
 - 3) Contrato privado de compraventa de fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta, celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble ubicado en *****
 - 4) Dos recibos originales expedidos por Teléfonos de México S.A. de fechas tres de abril de mil novecientos ochenta y cuatro a nombre de ***** , con número de nota 446185, por la cantidad de **\$17,000.00** (Diecisiete mil pesos 00/100 M.N.) y **\$50,810.00** (Cincuenta mil ochocientos diez pesos 00/100 M.N.), respecto del bien inmueble *****
 - 5) Recibo de Agua Potable expedido por la Tesorería Municipal de Cuautla por conexión de toma de agua de **\$123,000.00 (Ciento Veintitrés mil pesos 00/100 M.N.)** de fecha catorce y quince de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, a nombre de ***** , respecto del bien inmueble *****
 - 6) Consistentes en dos recibos de pago de agua potable a nombre de ***** , ***** con número de contrato ***** , correspondiente al pago de agua de los periodos enero – diciembre 2013 y enero – diciembre 2014.
 - 7) Dos recibos de agua potable expedidos por el SOAPSC DE CUAUTLA MORELOS, de los periodos enero – diciembre 2013 y enero diciembre 2014, a nombre de ***** , por las cantidades de \$848.06 (Ochocientos cuarenta y ocho 06/100 M.N.) Y \$939.87 (Novecientos treinta y nueve pesos 87/100, del bien inmueble ubicado en *****
 - 8) Cuarenta y seis recibos expedidos por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. todos respecto del bien inmueble ubicado en ***** de los meses: *****
 - 9) Ocho recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad respecto del consumo de energía eléctrica a nombre de ***** , del bien inmueble ubicado en ***** , de los periodos: *****
- La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.**



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

7. El **diez de noviembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS, a la que compareció la parte actora *********, no así la parte demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificado *********, ********* y el *********, por lo que se les tuvo por CONFESOS a los primeros dos, y se desahogó el testimonio de los atestes ********* y *********, la cual se desahogó en términos del acta asentada en misma fecha.

8. El **veintidós de febrero de dos mil veintiuno**, se tuvo por recibido el informe emitido por el perito en materia de agrimensura *********, el cual fue ratificado el cinco de marzo de dos mil veintiuno.

9. El **diecisiete de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS, a la que comparecieron la parte actora, debidamente asistida por su defensa letrada, no así los codemandados *********, ********* y el *********, en la que fue desahogada la vista respecto del informe en materia de agrimensura en sus términos, y finalmente fueron ratificados los alegatos exhibidos por los comparecientes, por lo que, por considerarlo prudente, se ordenó turnar a resolver el presente asunto, lo que ahora se dicta al tenor del siguiente:

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

I. C O M P E T E N C I A

En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

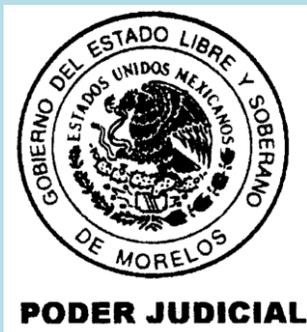
“DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

“CRITERIOS PARA FIJAR LA COMPETENCIA. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

Así, por lo que se refiere a la competencia por grado este Juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el presente asunto se encuentra particularmente en primera instancia; ahora bien, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** fracción **III** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que a la letra dice:

“COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I... **III.** El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio.”



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En tal tesitura, este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 34** fracción I del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de una acción real respecto del bien inmueble ubicado en ***** es decir, dentro de la jurisdicción de este H. Juzgado.

II. VÍA

Es importante señalar que el artículo **266** y **349** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

ARTICULO 266. Formas de procedimiento. Para alcanzar la solución procesal se podrán emplear los diversos procedimientos formales que regula este ordenamiento: I.- Juicio civil ordinario; y II.- Procedimientos especiales.

ARTICULO 349. Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.

Al respecto el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece:

"QUIÉN PUEDE PROMOVER LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.

No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que

previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria."

En ese sentido y toda vez que mediante este procedimiento *****, pretende la prescripción positiva a su favor del bien inmueble ubicado en ***** dicha acción, indefectiblemente está destinada a producir efectos jurídicos, y la vía elegida es la correcta, en términos del ordinal antes precitado, que dispone que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III. LEGITIMACIÓN

Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** de la Ley Adjetiva Civil vigente, se procede a examinar la **legitimación** de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la legitimación *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde.

En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia, y no



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable”.

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación

jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva."

En este contexto tenemos que el presente asunto, tanto la parte actora ***** , como los codemandados ***** , ***** , y el Director del ***** , puede afirmarse válidamente que la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada, al ser el primero quien ejerce la acción civil y los codemandados por ser éstos a quienes les asiste la legitimación pasiva.

Por cuanto a la legitimación en la causa tenemos que, en el caso que nos ocupa, la actora ***** , funda su acción, toda vez que tiene la posesión física y material desde hace más de cuarenta y un años, en concepto de PROPIETARIO del bien inmueble ubicado en el ***** con una superficie de 200 metros cuadrados, celebrando para ello contrato de compraventa de fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, que celebró en su carácter de compradora con ***** , en su carácter de vendedora, respecto de inmueble materia de este juicio, para ello, exhibió las siguientes documentales:



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

- 10) Certificado de libertad de gravamen, de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, a nombre de *****.
- 11) Contrato privado de compraventa de fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble ubicado en *****.

Documentales públicas y privadas, a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en vigor, de las cuales se deduce el interés jurídico que tiene ***** , para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, para la protección de los derechos que adquirió al pactar un contrato de compraventa con ***** , esto con fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, quien a su vez, éste última refirió haber celebrado contrato de compraventa del bien inmueble ubicado en ***** con ***** , de fecha trece de noviembre de mil novecientos setenta y tres, y con ello generar los derechos y obligaciones de la posesión sobre el bien inmueble materia de litis.

Por cuanto a la legitimación pasiva en la causa de los demandados ***** , ***** y el Director del ***** , atendiendo a lo dispuesto por el artículo **1242** del Código Civil en vigor, que establece que para adquirir inmuebles por prescripción, debe promoverse el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el ***** , y toda vez que en autos obra agregada el certificado de libertad o gravamen, de fecha **once de octubre de dos mil diecinueve**, expedida por el ***** , en la que consta que el bien inmueble ubicado en *****, se encuentra inscrito bajo el folio real electrónico inmobiliario número ***** ,

con una superficie de **200.00** metros cuadrados a favor de ***** , el cual no se encuentra afectado por algún aviso preventivo.

Se hace especial acotación, en relación a que en el contrato de compraventa de fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, el mismo fue celebrado entre ***** y ***** , quien a su vez ésta compró a ***** , esto con fecha trece de noviembre de mil novecientos setenta y tres.

Ahora bien, en cuanto al codemandado Director del ***** , toda vez que el representante de dicha dependencia oficial, la cual se encarga de publicitar los actos de carácter civil o de comercio, así como la detentación y dominio de los bienes que son susceptibles de inscripción según su naturaleza jurídica, y la razón de integrarle al presente procedimiento tiene como objeto que las consecuencias de la determinación que decrete esta Justipreciable sea oponible frente a terceros, previo los trámites administrativos que ameriten.

A virtud de lo anteriormente expuesto, queda **acreditada**, la **legitimación activa** en la causa tanto activa como pasiva, de las partes, sin que esto implique la procedencia de la acción que nos ocupa, pues eso se dilucidará al momento de resolver sobre el fondo de la misma.

IV. EXCEPCIONES

Enseguida se procede a analizar las excepciones opuestas por la parte codemandada al ***** , quien en su escrito de contestación hizo valer las siguientes:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"1. y 2. LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO, consistente en: Atribuirle a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones... toda vez que del escrito inicial de demanda se aprecia que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo..."

Por cuanto a la excepción enunciada como falta de acción, la misma no constituye propiamente hablando de una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división.

Para ello, los criterios más altos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, han precisado que sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, cuyo efecto jurídico, obliga a la suscrita Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por lo que se deberá estar al sentido de la presente resolución.

Lo mismo ocurre con la excepción que arguye como falta de legitimación, ello en virtud de que en el capitulado correspondiente fue resuelto lo relativo a la legitimación de

las partes, resolviéndose debidamente acreditada, la legitimación activa en la causa tanto activa como pasiva, de las partes procesales, por lo que deberá estarse a lo resuelto en la misma.

- 3. LA DE CONTESTACIÓN:** deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del
*****.

Dicha manifestación, no constituye propiamente una excepción, entendiéndose éstas como aquellas circunstancias que impiden o dejan sin efecto la acción intentada, sino solo la negación de los hechos aducidos por el actor principal, que trae como consecuencia que se revierta la carga a éste, para que acredite plenamente los hechos en que funda su acción, lo que obliga a la suscrita Juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

- 4. LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.** Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente asunto, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este instituto establezcan...

Al respecto debe decirse que por cuanto a esta excepción, resulta totalmente inoperante, en virtud de que la parte demandada, opone como excepción tendiente a destruir la eficacia de la acción, la enunciada como la de normatividad administrativa, debe decirse, que la misma no constituye en sí una excepción, dado que la misma no se encuentra contemplada en las fracciones que van de la I a la IV del ordinal **387** de la Legislación Procesal Civil vigente en el estado, sino que únicamente constituyen



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

manifestaciones tendientes a precisar los requisitos necesarios a cumplir por el actor, en el caso de ser favorable la presente sentencia, por lo que será al estudiar los elementos de la acción ejercitada cuando se determine si le asiste o no el derecho al actor.

Sirve de sustento legal la siguiente tesis jurisprudencial de la Octava Época bajo el número de registro: 214,059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación XII, Diciembre de 1993, página 870, bajo el siguiente rubro y texto

"EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga."

En las relatadas consideraciones, resultan improcedentes las excepciones opuestas por el ***** , al contestar la demanda entablada en su contra.

V. MARCO JURÍDICO

Ahora bien, por cuanto a la pretensión que en esta

resolución se dirime, dispone la Ley Adjetiva Civil Vigente en la entidad, lo siguiente:

"Artículo 661. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción."

Por su parte, los dispositivos **1237** y **1238** de la ley Sustantiva Civil en vigor, señala lo siguiente:

ARTICULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública; y
- V.- Cierta.

ARTICULO 1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;
- III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y,
- IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

A la luz de lo anterior, es sostenible señalar que la forma para adquirir bienes o derechos reales, mediante prescripción positiva, debe ser en concepto de dueño; y



que para adquirir esa calidad ese derecho, dicha posesión debe ser pacífica, continua, pública y cierta, cumplimentando a cabalidad los requisitos y plazos antes mencionados.

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Comulga con lo anterior, por analogía en lo conducente, el criterio aislado con registro número 2004775 consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V. Septiembre 2011, Novena Época, visible a página 113, de siguiente tenor:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Considerando que la acción promovida por el actor en el presente juicio es la **prescripción positiva**, en

concordancia con los preceptos legales antes invocados, en el presente juicio únicamente corresponde determinar si el accionante cumple con los requisitos que establece la Legislación Adjetiva Civil vigente en la entidad, tomando en cuenta que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir.

De lo anterior se colige que la prescripción positiva, se inicia a partir de que se posee el inmueble en concepto de dueño y se consuma en el momento en que ha transcurrido el tiempo necesario exigido por la ley, en tales consideraciones, la obligación del juzgador consiste en examinar la pretensión reclamada por el accionante para demostrar la procedencia de su acción.

Todo lo anterior de conformidad con los ordinales **1237** y **1238** del Código Civil vigente en el Estado.

IV. ANÁLISIS DE LA ACCIÓN

Bajo el marco legal antes citado y en virtud de que no existe excepción alguna, ni incidente previo que resolver, a continuación se procede al estudio de las prestaciones reclamadas por *********, en su escrito inicial de demanda, siendo las siguientes:

*“de los codemandado ********* y *********, la prescripción positiva que ha operado en mi favor, respecto del bien inmueble ubicado en *********, el cual se identifica con clave catastral *********, del Municipio de Cuautla, Morelos, con*



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

superficie total de 200 metros cuadrados, según copia certificada de plano catastral a nombre de ***** y registrado ante el ***** con número de registro ***** con superficie total de 200 metros cuadrados, según certificado de libertad de gravamen a nombre de ***** Bien inmueble el cual tiene las siguientes medidas y colindancias según mi contrato privado de compraventa de fecha 20 de febrero de 1980, al *****

Del codemandado EL ***** , reclamo:

- a) La cancelación del registro que actualmente opera a favor del demandado ***** respecto de inmueble descrito en el apartado que antecede registro ante el ***** con número de registro 188, foja 267, tomo CXXVI, volumen 1, sección 1ª, serie A, folio real ***** con superficie total de 200 metros cuadrados, según certificado de libertad de gravamen a nombre de *****.
- b) Como consecuencia de lo anterior, la inscripción correspondiente a nombre de la suscrita ***** por haberse consumado la prescripción a mi favor, y haber adquirido la propiedad por virtud de la prescripción adquisitiva."

En especie, ***** , funda su acción en una serie de hechos los cuales se tiene aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias de los cuales medularmente se deduce que:

- Que con fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, celebró el accionista en su carácter de comprador contrato de compraventa con ***** en su carácter de vendedora, respecto del inmueble ubicado en ***** con una superficie de 200.00 metros cuadrados.
- Que ***** compró a ***** el inmueble antes descrito, esto con fecha trece de noviembre de mil novecientos setenta y tres.
- Que el predio antes citado se encuentra inscrito en el ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario ***** a nombre de *****.
- Que desde el momento en que se realizó el contrato de compraventa en fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, la parte actora ***** , ha tenido la posesión del inmueble antes descrito, realizando con ello, actos de posesión y dominio en el mismo, de manera pública, pacífica, continua y de buena fe, a título de propietario.

A fin de acreditar los elementos que señala la ley para usucapir, la parte actora desahogó diversos medios de prueba, consistentes en primer lugar, en la prueba **CONFESIONAL** a cargo de ***** y ***** , a quienes se declararon CONFESO en audiencia de fecha **diez de noviembre de dos mil veinte**, en la que fictamente reconoció que:

*“que conoce a ***** , debido a que celebró contrato de compraventa en fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta, respecto del bien inmueble ubicado en ***** que desde que adquirió la propiedad mencionada, siempre tuvo la posesión material y jurídica de dicho inmueble; que sabía que la propiedad que adquirió estaba inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio a nombre de ***** , que nunca realizó ningún trámite de escrituración y actualización de datos del propietario ante el mismo instituto; que transmitió la propiedad antes aludida mediante contrato de compraventa el veinte de febrero de mil novecientos ochenta, teniendo desde esa fecha la posesión real, material, continua, pública, cierta, pacífica y de buena fe, con las siguientes medidas y colindancias: ***** con una superficie total 200 metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito bajo el folio ***** , que el contrato de compraventa de fecha veinte de febrero de mil novecientos fue de buena fe, carente de dolo, violencia o vicios del consentimiento, que reconoce como suya la firma que se encuentra estampada en dicho contrato...”*

*“que conoce a ***** , debido a que celebró contrato de compraventa con la misma del inmueble ubicado en ***** el trece de noviembre de mil novecientos setenta y tres, que desde que adquirió la propiedad mencionada en la posición anterior, siempre tuvo la posesión material y jurídica de dicho inmueble, la cual se encontraba que desde que adquirió la propiedad nunca fue molestado o perturbado en su posesión de dicho inmueble que registró dicho inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, que cuando transmitió la propiedad de dicho inmueble no realizó ningún trámite de baja de sus datos como propietario ante dicho instituto, que en fecha trece de noviembre de mil novecientos setenta y tres, transmitió la propiedad del inmueble antes aludido a favor de ***** , mediante contrato privado de compraventa, que reconoce que aunque aparece inscrito como propietario ante el ***** , NO es el verdadero propietario; que reconoce que la posesión y propiedad que lleva ejerciendo ***** lo es desde hace 25 años aproximadamente, que su compradora ***** , nunca realizó ningún trámite de inscripción y registro como propietaria ante el*



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Registro Público de la propiedad, que dicho inmueble tiene una superficie total 200 metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito bajo el folio ***** , con las siguientes medidas y colindancias: ***** , que la propietaria del bien inmueble antes aludido es ***** , que su articulante ha tenido la posesión real y material del inmueble mencionado, de manera continua, publica, cierta, pacífica y de buena fe, desde hace más de veinticinco años..."

Pruebas que, valoradas conforme al artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente en la entidad, se le concede valor probatorio, de la que se colige **fictamente** que efectivamente la parte actora adquirió el bien inmueble materia de litis mediante contrato de compraventa de fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, y que desde dicho acto jurídico, la accionista ***** , respecto del bien inmueble ubicado en el ***** se ha conducido **i)** en concepto de dueño, **ii)** poseyéndolo de manera pacífica, **iii)** gozando el inmueble materia de litis de manera continua, **iv)** ostentando una posesión pública y **v)** cierta respecto del mismo.

Comulga con lo anterior, por analogía en lo conducente, el criterio aislado de jurisprudencia con registro 167289 consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXIX, Mayo 2009, página 949, Novena época, del siguiente tenor:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte

demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

De igual forma, obra agregada en autos la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** desahogadas en audiencia de pruebas y alegatos de **diez de noviembre de dos mil veinte**, así como el depurado de los atestes en la que fueron coincidentes en declarar que:

“Que conoce a su presentante ***** y a ***** y la razón por la cual los conocen, respondiendo la primera que: *“si, porque fuimos vecinas de hace varios años y hasta ahora la frecuento, ahora vive con su mamá”, mientras que el segundo dijo “si, porque es mi vecinade años, de hace mas de treinta y cinco años”;* si conocen el bien inmueble antes referido, y las medidas y colindancias de éstos, ambos contestaron que *“si, ***** , con una superficie total 200 metros cuadrados”;* saben y les consta si ***** , signó contrato de compraventa con ***** respecto del bien inmueble ubicado en ***** contestando ambos que “si, el veinte de febrero de mil novecientos ochenta”; respecto si ***** adquirió el bien inmueble materia de litis y en qué fecha, ambos dijeron que *“si, lo compró a *****”;* en relación al carácter con el que ***** posee el bien inmueble ubicado en ***** de manera pública, continua, de buena fe, a título de dueño, de manera cierta, ambos dijeron que *“si”;* respecto si ha perturbado dicha posesión, ambos contestaron que *“no”;* finalmente respecto de la razón de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

su dicho, el primer ateste refirió: "lo se porque conozco a GUADALUPE como dije fuimos vecinas por muchos años, a conozco de hace como veinticinco años, y desde que la conozco se y me consta que adquirió la propiedad del bien ubicado en ***** domicilio en el que ha vivido por cuarenta años o más, por esta razones se y me consta..."; mientras que el segundo dijo "porque * ha sido mi vecina de varios años, la conozco bien y se y me consta que ella es la propietaria del bien, que desde que lo adquirió se encuentra en posesión del mismo, y porque todos en el lugar en donde vive ella, vivo yo, sabemos que ella es la propietaria del inmueble el cual tiene más de cuarenta años poseyéndolo..."

Testimonios a los que se les otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos **471, 473 y 490** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, toda vez que los atestes declararon sobre hechos que les constan, ya que como se observa su testimonio es suficiente para corroborar los hechos narrados por el actor en su escrito inicial de demanda, en el sentido de que sabe que la actora y el demandado celebraron un contrato de compraventa del inmueble materia del presente juicio, esto es, el ubicado en ***** esto con fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, hasta la presente fecha, generando con ello consecuencias de derecho para el accionista, a fin de gozar y disfrutar de dicho inmueble en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta.

Aquí es conveniente señalar que nuestro máximo tribunal de justicia ha sostenido que la prueba testimonial, adminiculada con otros medios de prueba, es idónea para demostrar la posesión, como se desprende del

criterio sostenido en la jurisprudencia **I.6o.C. J/18**, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación **83**, Noviembre de **1994**, página **43**, del siguiente tenor:

"POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA. La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.

Así mismo ofreció las documentales siguientes:

- 1) Certificado de libertad de gravamen, de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, a nombre de *****.
- 2) Copia certificada del plano catastral, de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, expedido por la Dirección de Catastro con número de clave catastral ***** a nombre de la propietaria *****.
- 3) Contrato privado de compraventa de fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta, celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble ubicado en *****.
- 4) Dos recibos originales expedidos por Teléfonos de México S.A. de fechas tres de abril de mil novecientos ochenta y cuatro a nombre de ***** , con número de nota 446185, por la cantidad de **\$17,000.00** (Diecisiete mil pesos 00/100 M.N.) y **\$50,810.00** (Cincuenta mil ochocientos diez pesos 00/100 M.N.), respecto del bien inmueble *****.
- 5) Recibo de Agua Potable expedido por la Tesorería Municipal de Cuautla por conexión de toma de agua de **\$123,000.00 (Ciento Veintitrés mil pesos 00/100 M.N.)** de fecha catorce y quince de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, a nombre de ***** , respecto del bien inmueble *****.
- 6) Consistentes en dos recibos de pago de agua potable a nombre de ***** , ***** con número de contrato 81889, folio 1553, correspondiente al pago de agua de los periodos enero – diciembre 2013 y enero – diciembre 2014.
- 7) Dos recibos de agua potable expedidos por el SOAPSC DE CUAUTLA MORELOS, de los periodos **** bien inmueble ubicado en *****.
- 8) Cuarenta y seis recibos expedidos por Teléfonos de México S.A.B. DE C.V. todos respecto del bien inmueble ubicado en ***** de los meses:



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

- 9) Ocho recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad respecto del consumo de energía eléctrica a nombre de *****, del bien inmueble ubicado en ***** de los periodos: *****

Pruebas documentales públicas y privadas a las que se le ha concedido valor probatorio en términos del artículo **490** de la Legislación Adjetiva civil vigente en la entidad, y de las que se advierte que la accionista ***** , se ha ostentado desde el **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, de manera pacífica, continua, pública y cierta del ***** a virtud del acto jurídico celebrado con ***** , tan es así que la parte actora exhibe las documentales públicas y privadas consistente en los recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, así como los expedidos por el Sistema de Agua Potable de Anenecuilco, algunos a nombre de ***** otros a nombre del suscrito, la notificación del valor catastral, original expedido por el H. Ayuntamiento Municipal de Cautla Morelos, todos respecto del bien inmueble materia de litis, que robustecen la posesión que ha venido ostentando respecto del aludido bien inmueble.

Corre agregada al mazo de actuaciones, el certificado de libertad o gravamen, del *****; identificado bajo el folio real ***** , expedido por el ***** , de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, en el que se aprecia que está a nombre de ***** .

Cabe hacer la precisión que si bien el codemandado ***** , contestó la demanda en su contra, estableciendo que:

“... en estricto apego a la legalidad, estaremos en disposición plena de acatar y dar cumplimiento a lo resuelto por ese Órgano Jurisdiccional, conforme lo acreditado y demostrado en el juicio por las partes...”

Confesión expresa a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo **427** del Código Procesal Civil de Morelos, corroborándose con ella que el codemandado *********, ignora la causa generadora de la posesión, y no obstante a ello, acepta que para llevar a cabo dicha cancelación por mutuo propio, toda vez que la misma deberá ser en cumplimiento a la ordenanza emitida por su Señoría.

En atención a los argumentos anteriormente esgrimidos, y una vez analizado el caudal probatorio ofrecido por el actor; puede aseverarse que en la especie ha quedado acreditado que ********* adquirió la posesión del ********* con una superficie de 200.00 metros cuadrados; a virtud del contrato de compraventa que celebro con la demandada *********, el **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, quien a su vez, celebró contrato de compraventa respecto del mismo bien inmueble con ********* esto con fecha trece de noviembre de mil novecientos setenta y tres.

De tal manera que el contrato de compraventa antes aludido generó la posesión que ha ostentado ********* sobre el inmueble que nos ocupa y que ha seguido poseyendo el mismo, se surte la presunción legal prevista en el artículo **997** del Código Civil del Estado en el sentido de que **ha seguido poseyendo en el mismo concepto en que la adquirió**, y que fue en calidad de dueño, a partir de la fecha de celebración del contrato



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

escrito de compraventa referido, **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, es decir, por más de cuarenta años.

Es momento de que esta Juzgadora se ocupe de analizar sobre la **calidad de la posesión que detenta la** actora ***** y en cuanto a la característica de **pacífica**, que se traduce en haber adquirido la posesión sin que medie violencia, no existe indicio probatorio en autos que acredite que el actor haya ejercido coacción para usar y disfrutar la heredad, motivo de la presente controversia.

Con relación a la continuidad, debe analizarse si la misma no se interrumpido o si se ha empleado algún medio para suspender su disfrute, tenemos que de la CONFESION FICTA por el demandados ***** y ***** , quien fictamente aceptaron que: "...que ***** , ha tenido la posesión real y material del inmueble mencionado, de manera continua, publica, cierta, pacífica y de buena fe, desde hace más de veinticinco años..."

Ahora bien, en lo relativo a analizar el elemento de haber ejercido de manera **pública** la posesión, que debe entenderse como aquella que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla, por ello es menester apuntar que no pasa desapercibido para la suscrita Juzgadora que se encuentra debidamente acreditada, dado que la persona a quien le repara perjuicio la posesión del accionante, es decir, la actora ***** , lejos de oponerse a la acción que intenta la actora, no contestó la demanda entablada en su contra.

Por lo que respecta al elemento de la posesión **cierta**, la ley define que es la que se tiene **por un título que no da lugar a dudas** respecto al concepto originario o derivado de la misma, lo cual ya quedó acreditado con la valoración del contrato de compraventa que celebró con fecha **veinte de febrero de mil novecientos ochenta**, de donde se colige la veracidad de la trasmisión de posesión hecha al actor; y atendiendo a la a que la posesión tiene una presunción de **buena fe** de la posesión a favor de la accionante, que no fue desvirtuada durante el sumario.

En las apuntaladas consideraciones, resulta que la actora *********, ha probado los requisitos que la ley señala para la procedencia de la acción de **prescripción positiva**; siendo procedente su acción de usucapión.

En consecuencia, se declara que se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto ***** mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el folio real electrónico *********, a nombre de *********.

Por consiguiente, resulta procedente ordenar al C. Director del *********, realice la cancelación de la Inscripción del inmueble materia de este juicio a nombre del demandado ********* y proceda a inscribirlo a nombre de *********, del *****, con una superficie de 200.00 metros cuadrados.

En atención a lo previsto en el artículo **1243** del Código Procesal Civil en vigor, expídase a la actora copia certificada de la presente resolución, a efecto de que



H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

proceda a su inscripción en el ***** y le sirva de título de propiedad.

Gírese el oficio de estilo dirigido al *****, para efecto de que realice las anotaciones relativas a la cancelación de la inscripción del bien inmueble a nombre del demandado y proceda a inscribirlo a nombre de *****, del _____, con una superficie de 200.00 metros cuadrados.

No se hace se hace especial condena en el pago de gastos y costas de esta instancia, por no surtir ninguna de las hipótesis previstas por el artículo **159** del Código Procesal Civil y no haber sido solicitada por la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la procedente.

SEGUNDO. La parte actora *****, acreditó su acción sobre **Prescripción Positiva** respecto del bien inmueble identificado como _____ con una superficie de 200.00 metros cuadrados, inscrito en _____ con el número de folio real ***** a nombre de *****.

TERCERO. Se declara que *****, se ha convertido en propietario por **Prescripción Positiva**, del

inmueble ubicado en ***** con una superficie de 200.00 metros cuadrados.

CUARTO. Ha lugar a cancelar la inscripción que aparece en el *****, a nombre de ***** respecto del inmueble materia de este juicio bajo de folio real *****, ubicado en ***** con una superficie de 200.00 metros cuadrados, para quedar a nombre de *****.

QUINTO. Expídase a la actora ***** copia certificada de la presente resolución, a efecto de que proceda a su inscripción en el ***** y le sirva de título de propiedad; por lo que se ordena girar atento oficio a dicha dependencia para que proceda a realizar la inscripción correspondiente.

SEXTO. Gírese el oficio de estilo dirigido al *****, para efecto de que realice las anotaciones relativas a la cancelación de la inscripción del bien inmueble a nombre del demandado ***** identificado como ***** con una superficie de 200.00 metros cuadrados, y proceda a inscribirlo a nombre de *****.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA DE LOURDES ANDREA SANDOVAL SÁNCHEZ**, Jueza Primero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **MARÍA GUILLERMINA HERNÁNDEZ ARIAS**, quien certifica y da fe.