



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a veinte de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **277/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *********, contra **LA SUCESIÓN A BIENES DE *******; **LA SUCESIÓN A BIENES DE *******; así como del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

R E S U L T A N D O :

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el treinta y uno de octubre de dos mil veinte, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ********* por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil juicio contra **LA SUCESIÓN A BIENES DE *******; **LA SUCESIÓN A BIENES DE *******; así como del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de quienes reclama las siguientes pretensiones:

"1.- DE LAS SUCESIONES DEMANDADAS,

A).- LA DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA QUE HA OPERADO EN MI FAVOR, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE MÁS ADELANTE IDENTIFICARÉ

B).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE ORIGINE EL PRESENTE JUICIO.

2.- DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DEMANDO:

A).- LA TILDACIÓN Y ANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO A NOMBRE DE LA DEMANDADA.

B).- COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO A NOMBRE DEL SUSCRITO EN LOS LIBROS DE REGISTRO A SU CARGO.”

En el mismo escrito, manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2. Por auto de fecha veintitrés de octubre del año dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de **diez días** contestaran la demanda entablada en su contra y señalaran domicilio en esta Ciudad para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le harían y les surtirían efectos por medio de publicación en el Boletín Judicial. Por cuanto a la medida de **conservación** solicitada por la parte actora, se ordenó girar atento oficio al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para efecto de que realizara la anotación marginal en relación al inmueble materia del juicio, y se inscribiera que el mismo se encuentra en litigio, para que se conociera de esta circunstancia y perjudique a cualquier tercero adquirente, **quedando a cargo de la parte actora la entrega del citado oficio**, así como la devolución del acuse del mismo a este Juzgado, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo **355** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

3. Con fecha treinta de octubre de dos mil veinte, previos citatorios, la Actuaría adscrita a este Juzgado, procedió a emplazar en términos de Ley a **LA SUCESIÓN A BIENES DE *******, al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, así como a **LA SUCESIÓN A BIENES DE *******.

4. En auto de doce de noviembre de dos mil veinte, se tuvo por presentada a la Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **dando contestación a la demanda entablada en su contra**, por lo que se tuvieron por hechas sus manifestaciones, por opuestas sus defensas y excepciones, asimismo se ordenó dar vista a la parte actora para que en el plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se le tendría por perdido el derecho para hacerlo valer con posterioridad.

5. Por auto de diecinueve de noviembre del año dos mil veinte, se tuvo por perdido el derecho de los demandados **SUCESIÓN A BIENES DE ***** y SUCESIÓN A BIENES DE ******* para dar contestación a la demanda instaurada en su contra en el plazo concedido para tal efecto; por lo que se ordenó hacerles las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, por medio del **Boletín Judicial** que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; al encontrarse fijada la Litis, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

6. Por auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dando contestación al oficio **1246** de veintitrés de octubre de dos mil veinte, en el cual informa que se procedió a realizar la anotación de litigio solicitada, en donde quedó asentado el folio electrónico inmobiliario número ***** del Sistema Integral de Gestión Registral SIGER, para lo cual anexó dicha boleta de inscripción.

7. El día tres de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **Conciliación y Depuración** prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, a la cual no comparecieron las partes a pesar de encontrarse legalmente notificados, y ante la imposibilidad de procurar la conciliación entre las partes, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de **ocho días**.

8. Por auto de cinco de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, ratificando las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose fecha y hora para el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS** prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora admitiéndose: la **CONFESIONAL** a cargo de las demandadas **SUCESIÓN A BIENES DE ******* y **SUCESIÓN A BIENES DE *******; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****; las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADA** marcadas con los incisos **C), D) y E)** exhibidas en el escrito inicial de demanda, consistentes en: el contrato privado de



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

PODER JUDICIAL

Compraventa, documento base de acción; el Certificado expedido por el Codemandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, así como el acta de defunción para acreditar la existencia de la sucesión demandada; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** marcada con el inciso **F)** del domicilio identificado como ***** , y para efecto de desahogar los puntos marcados con los incisos a), b), c), d), e), f), se ordenó citar a las partes para que comparecieran al desahogo de la misma y realizaran las observaciones que estimaran oportunas, en los términos y con el apercibimiento decretados para su desahogo; la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

9. El día veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la **inspección judicial**, la cual fue declarada abierta por el Titular de este Juzgado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos adscrita al mismo, en el domicilio identificado como ***** , en la que se procedió al desahogo de los puntos ofrecidos por la parte actora.

10. El treinta de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos**, en la que se desahogó la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **SUCESIÓN A BIENES DE *******, misma que no compareció a su desahogo, ni persona que legalmente la representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada de autos; por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de cinco de marzo del año en curso, **teniéndosele por confesa de las posiciones calificadas de legales.**

11. En la misma fecha de treinta de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **continuación de pruebas y alegatos**, en la que se desahogó la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la demandada **SUCESIÓN A BIENES DE *******, misma que no compareció a su desahogo, ni persona que legalmente la representara, no obstante de encontrarse debidamente notificada de autos; por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de cinco de marzo del año en curso, **teniéndosele por confesa de las posiciones calificadas de legales**. Asimismo, el treinta de marzo del año en curso, se llevó a cabo el desahogo de la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****; y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar, se dio por concluida la etapa probatoria y se ordenó aperturar la **etapa de alegatos**, teniéndose por formulados los alegatos de la parte actora, y toda vez que la parte demandada no formuló por escrito sus alegatos ni compareció a la diligencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **501** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se declaró **concluido** el derecho que pudo hacer valer la parte demandada en el presente juicio para formular los alegatos que a su parte correspondían; por lo tanto y atendiendo al estado procesal de los autos, **se ordenó citar a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente**, la cual ahora se pronuncia al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y PROCEDENCIA DE LA VÍA. Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y



PODER JUDICIAL

resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y la vía ordinaria civil intentada es la procedente en términos de lo dispuesto por los artículos **349 y 661** del ordenamiento legal citado en primer término.

II.- LEGITIMACIÓN. Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del Código Procesal Civil antes citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juzgador debe analizar éste tópico aun oficiosamente; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”

Al respecto, dispone el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor, lo siguiente:

“Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”.

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el Contrato Privado de COMPRAVENTA celebrado por ***** como vendedor y ***** como comprador, con fecha



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

PODER JUDICIAL

***** , respecto del bien inmueble consistente en ***** ; documental privada exhibida con el escrito inicial de demanda, a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444** y **445** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada; y de la cual se deduce que el vendedor ***** adquirió el inmueble motivo del contrato desde hace más de veintidós años por compra que realizó a ***** .

Asimismo, a fin de acreditar la **legitimación pasiva de la parte demandada**, el actor exhibió el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, expedida por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, del que se deduce que bajo el folio real electrónico número ***** se encuentra registrado el **PREDIO *******, a favor de ***** ; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil, al tratarse de documental pública y no encontrarse impugnadas por la contraria, de la que se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio.

Asimismo, la parte actora adjunto al escrito inicial de demanda, certificación del Acta de Defunción número ***** , de la Oficialía ***** , con fecha de registro ***** y fecha de defunción ***** , a nombre de ***** , así como la certificación de Acta de Defunción número ***** , de la Oficialía ***** , con fecha de registro ***** y fecha de defunción ***** , a nombre de ***** ; documentales

públicas a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil en vigor, las cuales resultan eficaces para demostrar el fallecimiento de ***** **y/o** ***** , así como el fallecimiento de ***** , pues en las mismas constan tales hechos.

III.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES. En seguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la Directora General del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el escrito presentado con fecha once de noviembre de dos mil veinte, mediante el cual compareció a dar contestación a la demanda incoada en su contra, siendo las siguientes:

1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. Atribuible a todas y cada una de las manifestaciones del líbello inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO. Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende 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.

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 INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que



PODER JUDICIAL

llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen;
- 3.- Declaración y pago de ISABI;
- 4.- Plano General Catastral vigente, y
- 5.- Recibo de pago de derechos.”

Por cuanto a las mencionadas en primer y segundo lugar, se concluye que éstas no constituyen propiamente 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 y de legitimación en la causa no entra dentro de esa división, pues 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 suscrito Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, para lo cual es necesario el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia; asimismo, y en relación a la excepción de **falta de legitimación en la causa así como en el proceso** ésta ya fue examinada en el considerando anterior, encontrándose debidamente acreditada la legitimación de la parte actora.

En relación a la diversa excepción denominada **la de contestación**, consistente en la forma y términos en que se da contestación a la demanda y que benefician a los intereses del excepcionista, se tiene que del escrito de contestación de demanda no se desprenden diversas excepciones opuestas,

que beneficien a sus intereses, razón por la cual se considera **improcedente** la referida excepción.

Ahora bien, en relación a la de **normatividad administrativa**, la misma no constituye propiamente 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 del demandado de que una vez dictada la sentencia definitiva y en caso de declarar procedente la acción, se deberán cumplir ciertos requisitos administrativos, no entra dentro de esa división, pues no es otra cosa que trámites administrativos que en su caso la actora deberá cumplir.

IV.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. Toda vez que las demandadas **SUCESIÓN A BIENES DE ******* y **SUCESIÓN A BIENES DE ******* no opusieron defensas y excepciones, teniéndoseles por no contestada la demanda en tiempo y forma, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por *****.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

“ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.”

“ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título



PODER JUDICIAL

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

análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.”

“ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTÍCULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”

“ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

“ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.”

“ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por

alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.”

“ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”

“ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUÍVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.”

“ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

“ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales.”

“ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN 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;



PODER JUDICIAL

IV.- Pública; y
V.- Cierta.”

ARTICULO *1238.- PRESCRIPCIÓN 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 diez 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.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

De los preceptos legales antes transcritos se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión

originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Asimismo, establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapición es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación, y por último, que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que por ende ha adquirido la propiedad, pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Así tenemos que en el caso en estudio, el actor refiere que con fecha *****, compró a *****, quien a su vez adquirió de la Ciudadana ***** mediante contrato privado de compraventa, el bien inmueble identificado registralmente como Predio *****, con las medidas y colindancias siguientes: *****. Asimismo, argumenta que el inmueble motivo del juicio se identifica catastralmente con el número *****, y se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con el Folio Real Número *****, circunstancia que refiere se acredita con el Certificado expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, que se anexa al escrito inicial de demanda; que derivado de la confianza que aduce existía entre el actor y la ahora demandada, al pagarle la totalidad del valor



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

PODER JUDICIAL

de operación y al hacerle entrega esta última de la posesión del inmueble motivo del juicio, le fue otorgada la posesión física, real y material del mismo; que dicha posesión ha sido: A TÍTULO DE DUEÑO, PÚBLICA, CONTINUA, CIERTA, DE BUENA FE y PACÍFICA; asimismo, bajo protesta de decir verdad manifestó que el inmueble adquirido lo posee desde la fecha del contrato privado de compraventa; que en términos de los artículos 1237, 1238, 1242 del Código Civil vigente en el Estado, ha operado la PRESCRIPCIÓN POSITIVA a favor del actor, reiterando que desde que se celebró la compraventa le fue entregada la posesión del bien inmueble motivo del presente juicio, y que la ahora demandada no mostró interés alguno en interrumpir la posesión de ninguna forma hasta la fecha, además de que dicha posesión entre otras características es del Dominio Público conocida, además que alude siempre se ha ostentado como dueño ante todo el mundo; que desde la fecha en que fue celebrada la compraventa del inmueble motivo del juicio, han transcurrido más de DOCE AÑOS y que desde esa fecha solicitó a la ahora demandada la firma de la Escritura Pública Definitiva para formalizar ante Notario Público el Contrato de Compraventa y que ésta se negó de manera reiterada sin dar justificación para ello, que ante innumerables solicitudes extrajudiciales para solicitar la firma y reiteradas negativas a ello, es que tiene la necesidad de recurrir a esta Autoridad para ejercitar la acción que se demanda a la ahora demandada.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de

modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, por lo que a fin de acreditar la acción ejercitada, la parte actora ofreció como medios de convicción, las **DOCUMENTALES PÚBLICA y PRIVADA** marcadas con los incisos **C), D) y E)** exhibidas en el escrito inicial de demanda, consistentes en:

- C)** Contrato privado de Compraventa, documento base de acción;
- D)** Certificado expedido por el codemandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado; y
- E)** Acta de defunción para acreditar la existencia de la Sucesión demandada;

Documentales a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **391, 437, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido objetadas por la parte demandada, ya que de la primera de ellas, consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado por ***** como vendedor y ***** como comprador, con fecha *****, respecto del bien inmueble materia del presente juicio; documento que constituye la causa generadora de la posesión de *****, pues de él se infiere el acto traslativo de dominio que constituye su justo título, pues acorde a lo previsto por el artículo **1729** del Código Civil para el Estado de Morelos, habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, elementos que se encuentran reunidos en el referido acto jurídico; por cuanto al **Certificado de Libertad o de Gravamen** de fecha *****, expedida por el Instituto de



PODER JUDICIAL

Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se deduce que bajo el folio real electrónico número ***** se encuentra registrado el **PREDIO *******, a favor de *****; y por cuanto a la certificación del Acta de Defunción número ***** de la Oficialía ***** con fecha de registro ***** y fecha de defunción ***** a nombre de ***** así como la certificación de Acta de Defunción número ***** de la Oficialía ***** con fecha de registro ***** y fecha de defunción ***** a nombre de ***** las cuales resultan eficaces para demostrar el fallecimiento de ***** y/o ***** y ***** pues en las mismas constan tales hechos.

Lo anterior se robustece con la prueba **Confesional** a cargo de la demandada **SUCESIÓN A BIENES DE *******, desahogada en audiencia del treinta de marzo de dos mil veintiuno, en la cual fue declarada **confesa** de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, ante la incomparecencia injustificada de quien representara legalmente a la misma, por lo que admitió fictamente: que conoce a sus presentantes; que le vendió al actor el bien inmueble identificado registralmente como predio *****; que la parte actora le pago el valor total por la operación de compraventa; que reconoce que la parte actora no le adeuda ninguna cantidad por concepto del valor de operación de la compraventa; que desde la fecha del contrato de compraventa celebrado con la actora le entregó la posesión del inmueble motivo del juicio; que reconoce a la parte actora como propietario del inmueble motivo del juicio; que está de acuerdo que la actora sea declarada legítima propietaria por prescripción positiva mediante este juicio; que acepta que en la Dirección de Catastro Municipal de Cuernavaca, se inscriba a

nombre de la parte actora el inmueble motivo del juicio y que acepta que en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales se inscriba a nombre de la parte actora el inmueble motivo del juicio; probanza a la cual se le confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción **I**, **427** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de que la absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y que benefician a los intereses de la parte actora.

Asimismo, obra el desahogo de la prueba **Confesional** a cargo de la demandada **SUCESIÓN A BIENES DE *******, en audiencia del treinta de marzo de dos mil veintiuno, en la cual fue declarada **confesa** de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales, ante la incomparecencia injustificada de quien representara legalmente a la misma, por lo que admitió fictamente: que conoce a sus presentantes; que le vendió al actor el bien inmueble identificado registralmente como predio *****; que la parte actora le pago el valor total por la operación de compraventa; que reconoce que la parte actora no le adeuda ninguna cantidad por concepto del valor de operación de la compraventa; que desde la fecha del contrato de compraventa celebrado con la actora le entregó la posesión del inmueble motivo del juicio; que reconoce a la parte actora como propietario del inmueble motivo del juicio; que está de acuerdo que la actora sea declarada legítima propietaria por prescripción positiva mediante este juicio; que acepta que en la Dirección de Catastro Municipal de Cuernavaca, se inscriba a nombre de la parte actora el inmueble motivo del juicio y que acepta que en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales se inscriba a nombre de la parte actora el inmueble motivo del juicio; probanza a la cual de igual forma se le



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

PODER JUDICIAL

confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de que la absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y que benefician a los intereses de la parte actora.

Adminiculada con las anteriores probanzas, la actora ofreció la **Testimonial** a cargo de ***** y ***** desahogada en fecha treinta de marzo de dos mil veintiuno; en la cual el primer ateste ***** manifestó sustancialmente: que conoce a su presentante; que los conoce por ser vecino; que los conoce desde hace doce año más o menos; que conoce el bien inmueble identificado registralmente como *****; que reconoce como dueño de dicho inmueble a ***** , por ser el dueño actual; que sabe que ***** compró el bien inmueble a ***** aproximadamente en el año dos mil nueve o dos mil diez; que dicho inmueble lo adquirió ***** hace como diez o doce años; que sabe que la posesión que detenta su presentante es pacífica porque refiere no ha tenido ningún problema con nadie; que la posesión que detenta su presentante es pública porque refiere todos saben que ***** es el dueño; que la posesión que detenta su presentante es continua, porque ha vivido ahí siempre; que dicha posesión es a título de dueño, porque es su propiedad, porque se la compró a ***** , y porque ***** le dijo que se la compró; que dicha posesión es cierta porque su presentante compró la propiedad a su papá *****; y que la posesión que detenta es de buena fe, porque nunca ha tenido problemas con nadie, y todos saben que vive ahí ***** y que este último es el dueño; y respecto a la **razón de su dicho** manifestó: **“Porque soy su vecino y me consta**

lo que le acabo de decir, Siendo todo lo que tengo que manifestar.”.

Por su parte, el segundo de los testigos de nombre ***** manifestó sustancialmente: que conoce a su presentante; que los conoce porque eran vecinos; que lo conoce desde hace más de quince años; que conoce y ubica el bien inmueble identificado registralmente como *****; que reconoce como dueño de dicho inmueble a ***** , porque toda su vida ha vivido ahí; que sabe que ***** compró el bien inmueble a ***** y le consta tal hecho porque lo conoce; que dicho inmueble lo adquirió ***** hace como doce o catorce años; que sabe que la posesión que detenta su presentante es **pacífica** porque refiere no tiene problemas con nadie, que el inmueble no tiene ningún problema, ni *****; que la posesión que detenta su presentante es **pública** porque refiere que ***** es el dueño y porque todo saben que siempre ha vivido ahí; que la posesión que detenta su presentante es **continua**, porque siempre vivido ahí; que dicha posesión es **a título de dueño**, porque refiere que ***** es el dueño de dicho inmueble; que dicha posesión es **cierta** porque su presentante siempre ha vivido ahí, porque conoce físicamente la casa, porque siempre han sido vecinos y siempre ha vivido ahí *****;; y que la posesión que detenta es de **buena fe**, porque sabe que no tiene problemas con nadie y que nadie se la esté peleando; respecto a la **razón de su dicho** manifestó: ***“Porque me consta porque desde chavitos me consta que siempre ha vivido ahí y lo conozco desde hace muchos años, siendo todo lo que tengo que manifestar.”***



PODER JUDICIAL

La citada probanza es valorada en los términos previstos por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que las testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda sin que se advierta mendacidad en su dicho, robusteciendo con ello que el hoy actor ***** adquirió el bien inmueble identificado registralmente como ***** , mediante la compraventa que este último celebró con ***** desde hace más de diez años, y que a virtud de ello han tenido la posesión del mismo de manera pacífica, pública, continua, cierta, a título de dueño y de buena fe, y que ha siempre ha vivido en dicho inmueble.

Por último la parte actora ofreció la prueba de **inspección judicial**, misma que se desahogó por conducto de la Tercera Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, en fecha **veinticinco de marzo de dos mil veintiuno**, una vez analizada respecto a los puntos ofrecidos por la parte actora se deduce que en la cual se dio fe de lo siguiente: que la persona que recibió a dicha funcionaria y permitió el acceso al mismo fue el propio actor ***** previa identificación del mismo; que la persona que sólo tiene la posesión de dicho bien es el actor *****; que la persona que hace el uso y disfrute del bien y sin limitación alguna durante el desarrollo de la inspección lo es el propio actor; se dio fe que quién hace uso del inmueble en que se practicó la inspección es el actor ***** , quien tiene la asistencia de una trabajadora doméstica, quien refirió llamarse Patricia Reyes Hernández, tener cuatro años ininterrumpidos a las órdenes del actor en ese inmueble y a pregunta expresa del Titular del Juzgado contestó que ***** es la única persona

que es dueño del inmueble, y que es el único que lo posee, cuyos generales de dicha persona quedaron asentados en la acta correspondiente; que el inmueble mencionado se encuentra distribuido de la siguiente manera: cuenta con tres recámaras, sala, comedor, cocina, en la parte del sótano está distribuida sobre una plancha de cemento que colinda con la barranca de ***** , por el cual se accede por unas escaleras, que contigua a las escaleras hay otra planta que se utiliza como almacén con muebles varios sin uso y que tiene una recámara con sala comedor y cocineta, y también tiene otro acceso que tiene las escaleras que comunican con el área de estacionamiento, y que del área de estacionamiento se ingresa a otro espacio tipo salón de una extensión aproximada de veinte metros por cuatro metros de ancho, inmueble que sus colindancias son ***** .

Probanza a la cual en términos de lo dispuesto por los artículos **466, 490 y 499** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, por haber sido desahogada en términos de Ley por una funcionaria judicial, y lo asentado en el acta respectiva coincide con lo manifestado por el actora en su escrito de demanda, respecto a que el hoy actor ***** tiene la posesión del bien inmueble objeto del presente juicio y habita en el mismo a Título de dueño.

Ahora bien, bajo esta premisa y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión detentada por ***** es apto para prescribir en virtud de que dicha posesión se ha dado con las exigencias previstas por el artículo **1237** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua,



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

PODER JUDICIAL

pública y de forma cierta; así como al hecho de que ha detentado la posesión del inmueble por un periodo de tiempo de más de doce años, esto es, desde el año dos mil siete.

En efecto, la parte actora ***** , acreditó que la posesión detenta del multicitado bien inmueble, es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él, se acredita que su posesión es en virtud de un Contrato Privado de Compraventa, celebrado con ***** con fecha ***** , respecto del bien inmueble aludido, pues así, como lo reconocieron fictamente **LA SUCESIÓN A BIENES DE ***** y LA SUCESIÓN A BIENES DE *******, que vendieron al actor el bien inmueble identificado registralmente como predio *****; que el actor realizó el pago del valor total por la operación de compraventa; que el actor no adeuda ninguna cantidad por el valor de tal operación y que desde la fecha del contrato de compraventa celebrado le fue entregada la posesión del inmueble motivo del presente juicio, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión del actor sea de manera **continua, pública y pacífica**, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil aplicable; y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica; a consideración de este resolutor se encuentran acreditados tales elementos con las probanzas analizadas y valoradas previamente; evidenciándose que la posesión que

detenta la parte accionante respecto del bien inmueble materia de litis, ha sido de manera pacífica, continua, pública; continua, pues la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión, y ha sido pública porque ***** se ha ostentado como dueño del bien inmueble ante toda la sociedad; lo que se considera así, toda vez que de las declaraciones vertidas por los atestes ofrecidos por la parte actora, analizadas precedentemente, se deduce que la posesión que detenta *****, respecto del bien inmueble identificado registralmente como predio *****, es de manera pacífica, pública, continua, de buena fe y a título de dueño, desde hace más de doce años, y que desde entonces ha vivido ahí; manifestaciones que coinciden con lo expresado por la parte actora en su escrito inicial de demanda.

Tienen aplicación los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra rezan:

**“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



PODER JUDICIAL

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

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 usucapición 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.

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.

5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013."

**“Época: Octava Época
Registro: 206602
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia**



PODER JUDICIAL

Expediente Número: 277/2020-3
Juicio Ordinario Civil
SENTENCIA DEFINITIVA

**Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 78, Junio de 1994
Materia(s): Civil
Tesis: 3a./J. 18/94
Página: 30**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes."

En tal virtud, resulta **procedente** la acción ejercitada por la parte actora *****, y en consecuencia, se declara que dicho actor **se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción positiva** del bien inmueble identificado registralmente como predio *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el folio real electrónico número *****.

Consecuentemente, se condena al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro del inmueble materia de juicio a nombre ***** **y/o** ***** , **hoy su sucesión**, y lo inscriba a favor de ***** , lo anterior se resuelve así con apoyo en lo dispuesto en los artículos **1243** del Código Civil del Estado de Morelos y artículos **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

V.- GASTOS Y COSTAS.

En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a



PODER JUDICIAL

ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106 y 504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *********, sí acreditó la acción que ejerció contra **LA SUCESIÓN A BIENES DE *****; LA SUCESIÓN A BIENES DE *******; así como del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara que la parte actora *********, **se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción positiva** del bien inmueble identificado registralmente como predio *********, con una superficie de ********* metros cuadrados, inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el folio real electrónico número *********.

CUARTO.- Se condena al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a que una vez

que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro del inmueble materia de juicio a nombre ***** **y/o** ***** , **hoy su sucesión**, y lo inscriba a favor del actor ***** .

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

SEXTO.- No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resuelve y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.