



Jonacatepec de Leandro Valle, Morelos; a siete de abril de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **401/2019** relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra el **representante legal de la sucesión a bienes de** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así como del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicados en la Primera Secretaría, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el seis de septiembre de dos mil diecinueve, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] promovió en la vía ordinaria civil juicio de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** contra el **representante legal de la sucesión a bienes de** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así como del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de quienes reclama las siguientes pretensiones:

"PRIMERA.- De la C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a través del albacea o representante legal, la **declaración judicial de que ha operado en mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA** respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno [REDACTED], de la

[REDACTED], con clave catastral número [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] ubicado en calle [REDACTED], Morelos; inmueble que tiene la siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- mide en [REDACTED]

AL SUR.- mide en [REDACTED]

AL ORIENTE.- mide en [REDACTED]

AL PONIENTE.- mide en [REDACTED]

Resultando una superficie total de [REDACTED]; el cual se encuentra inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS (ISRYC), bajo el registro numero [REDACTED], a fojas [REDACTED], del libro [REDACTED], volumen [REDACTED], sección [REDACTED]; actualmente con número de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED]; tal y como se acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen y del contrato privado de

ESTADO DE MORELOS (ISRYC), bajo el registro número [REDACTED], a fojas [REDACTED], del libro [REDACTED], volumen [REDACTED], sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]; actualmente con número de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED]; tal y como se acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen y del contrato privado de compraventa de fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y nueve y demás documentales que se agregan a la presente demanda.

TERCERA.- Del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (ISRYC), **le demando la cancelación del registro** del bien inmueble identificado como lote [REDACTED], de la manzana [REDACTED], zona [REDACTED], con clave catastral número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] ubicado en calle [REDACTED], Morelos; inmueble que tiene las siguientes medidas y colindancias.

AL NORTE.- mide en [REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL SUR.- mide en [REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL ORIENTE.- mide en [REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL PONIENTE.- mide en [REDACTED]



PODER JUDICIAL

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

[REDACTED] y colinda con [REDACTED]

Resultando una superficie total de [REDACTED]; el cual se encuentra inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS (ISRYC), bajo el registro número [REDACTED], a fojas [REDACTED], del libro [REDACTED], volumen [REDACTED], sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]; actualmente con número de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED]; tal y como se acredita con el Certificado de Libertad de Gravamen y del contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED] y demás documentales que se agregan a la presente demanda.

CUARTA.- Como resultado del punto inmediato anterior, **reclamo la inscripción ante el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS (ISRYC) del inmueble que se pretende prescribir materia de este juicio, a nombre de la suscrita la C. [REDACTED], declaración judicial que deberá realizarse mediante sentencia definitiva que se dicte dentro del presente juicio, para que me sirva como título de propiedad respecto del bien inmueble que se encuentra registrado bajo el registro número [REDACTED], a fojas [REDACTED], libro [REDACTED], volumen [REDACTED], sección [REDACTED], de fecha [REDACTED]; actualmente con número de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED].**

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 del veinte de septiembre de dos mil diecinueve, previa subsanación a la prevención de diez de septiembre del año de referencia; 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, así como también girar los oficios correspondientes a los Directores del Archivo General de Notarias y del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que informaran si en las dependencias a su cargo existe disposición testamentaria otorgada por la de cujus [REDACTED].

3.- En autos del cinco de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvieron por recibidos los oficios [REDACTED] y [REDACTED], que remite el Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, así como el Subdirector del Archivo General de Notarias, ambos del Estado de Morelos; por medio de los cuales informaron que en las dependencias a su cargo **no** se encontró disposición otorgada por la de cujus [REDACTED].

4.- El once de noviembre de dos mil diecinueve; se ordenó emplazar a la demandada **sucesión a bienes de** [REDACTED], o a quien sus derechos represente, por medio de **edictos**, en el periódico de mayor circulación y en el Boletín Judicial que se edita en



PODER JUDICIAL

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

este Tribunal; para que en el plazo de **treinta días** contados a partir de la última publicación para que comparecieran a dar contestación a la demanda entablada en su contra, **requiriéndoles**, para que señalen domicilio para oír y recibir notificaciones, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo las posteriores notificaciones aún las de carácter personal le surtirán efectos por medio del boletín judicial.

5.- Previo citatorio, por medio de cedula de notificación personal y razonamiento actuarial de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, la parte demandada **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de la actuario adscrita al juzgado exhortado, quedó debida y legalmente emplazado al presente juicio, a quien por acuerdo del veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se le tuvo por contestada la misma, ordenándose dar vista por **tres días** a la parte actora, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

6.- En acuerdo del seis de marzo de dos mil veinte, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos realizados tanto en el Boletín Judicial de fechas **once de diciembre de dos mil diecinueve, siete y trece de enero ambos de dos mil veinte**; así como en el periódico "El Regional" el **doce de diciembre de dos mil diecinueve, nueve y quince de enero de**

dos mil veinte; consecuentemente y advirtiéndolo de que la demandada **sucesión a bienes de** [REDACTED], no dio contestación a la demanda entablada en su contra; se declaró la **rebeldía** en que incurrió, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se les realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal; así mismo se señaló hora y fecha para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración; por declarada la contumacia a la demandada de referencia se ordenó la publicación del presente auto por otras dos veces en el Boletín Judicial del Estado.

7.- El treinta y uno de agosto de dos mil veinte; tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual una vez depurado el procedimiento se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días común a las partes.

8.- Por acuerdo emitido el quince de septiembre del año que antecede, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la actora y se admitieron los siguientes medios de convicción: la **confesional** a cargo de la demandada **albacea o representante legal de** [REDACTED]; la **testimonial** de [REDACTED] y [REDACTED]; el **informe de autoridad** a cargo del **Director de** [REDACTED], **Morelos;** las **documentales privadas y públicas I y III** del escrito de demanda; la



instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

PODER JUDICIAL

9.- El cinco de octubre de la anualidad próxima pasada, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos prevista en el artículo **400** del Código Procesal Civil en vigor; en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora por conducto de su Apoderada Legal, debidamente asistida de su abogado patrono, así como sus testigos, audiencia en la que, que se desahogaron las pruebas que se encontraban debidamente preparadas; y al estar pendiente por desahogar la prueba de informe a cargo del **Director de Catastro del Municipio de [REDACTED], Morelos**, se señaló fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

10.- Por auto del veintiséis de noviembre de dos mil veinte; con el oficio [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED], se tuvo al **Director de Catastro del Municipio de [REDACTED], Morelos**, por rendido el informe requerido en autos, y con el contenido del mismo se ordenó dar vista por **tres días** a la parte actora y demandada para que manifestarán lo que a su derecho correspondiera, la cual el siete de diciembre de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora por desahogada la misma.

11.- El doce de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo, la audiencia de continuación de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la

incomparecencia de las partes, así como también por precluido el derecho de los demandados para desahogar la vista que les fuera hecha en auto del veintiséis de noviembre de dos mil veinte, por lo que al no encontrarse pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, teniendo por exhibidos los de la parte actora y dada la incomparecencia injustificada por perdido el derecho de los demandados para tal fin; por así permitirlo el estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor de lo siguiente, y;

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

I. Este Juzgado es **competente** para conocer y 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 los artículos **349 y 661** del ordenamiento legal citado en primer término.

II. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil 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



PODER JUDICIAL

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.

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

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

inmueble materia de la *litis* se encuentra registrado en dicha dependencia pública a nombre de la demandada; documental pública también exhibida con el escrito inicial, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente y con la que se acredita la legitimación pasiva de los demandados en el presente juicio.

III.- Al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de las excepciones que hizo valer la parte demandada **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quien al contestar la demanda entablada en su contra opuso las siguientes:

“1.- LA FALTA DE ACCION Y DERECHO, *Atribuible 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.*

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. *Derivada de la forma, términos contenido y argumentos de*



PODER JUDICIAL

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

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 OBSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA. En razón de que la parte actora o es clara en la narración de los hechos de la demanda.

Por cuanto a las mencionadas en primer 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 será necesario el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia.

En relación a la excepción de **falta de legitimación en el proceso** ésta ya fue examinada en el considerando anterior y como se dijo, se encuentra debidamente acreditada.

Por cuanto a las dos últimas excepciones, cabe precisar que para la procedencia de las mismas es necesario que la demanda se redacte

de tal forma, que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, es decir, que no se indicaran ni precisaran con rigor, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos materia de la *litis*, lo que en la especie no aconteció, pues la parte demandada **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, oportunamente dio contestación a todos y cada uno de los hechos de la demanda instaurada en su contra, oponiendo sus defensas y excepciones, de ahí que sea improcedente esta excepción.

Toda vez que la demandado **sucesión a bienes de** [REDACTED] no compareció a juicio, por tanto, no opuso defensas y excepciones, por lo que resulta procedente entrar al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por [REDACTED].

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.”



PODER JUDICIAL

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

“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 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



PODER JUDICIAL

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

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;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

“ARTÍCULO 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 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



PODER JUDICIAL

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

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 usucapión 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 ha adquirido, por ende, 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, la parte actora refiere que en fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], celebro contrato privado de compraventa con su señora madre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con clave catastral número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos; inmueble que tiene la siguientes medidas y colindancias:



PODER JUDICIAL

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

AL NORTE.- mide

[REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL SUR.- mide en

[REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL ORIENTE.- mide en

[REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL PONIENTE.- mide en

[REDACTED] y colinda [REDACTED]

Inmueble que tiene una superficie total de [REDACTED], el cual quedo registrado a su nombre ante Catastro Municipal de [REDACTED], Morelos, e inscrito en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS (ISRYC), bajo el registro número [REDACTED], a fojas [REDACTED], del libro [REDACTED], volumen [REDACTED], sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]; actualmente con número de folio real electrónico [REDACTED]-[REDACTED], a nombre de la finada [REDACTED]; que desde la celebración del contrato se le hizo entrega de dicho inmueble, razón por lo que desde esa fecha

lo tiene en posesión en concepto de dueña, ejerciendo poder jurídico en forma directa e inmediata sobre el mismo, usándolo, gozándolo y disponiendo de él, sin haber sido perturbado. Así también lo detenta en forma pacífica, continua, pública, cierta e inequívoca, de buena fe, por lo que considera que ha operado a su favor la prescripción positiva y reclama la inscripción del mismo ante el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a su nombre declarándose y la misma le sirva de título de propiedad.

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 y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la rebeldía de la demandada **sucesión a bienes de** [REDACTED], por lo que opera la presunción prevista en éste último

términos de lo previsto por los artículos **391, 444** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Corroborando lo anterior, obra en autos la **testimonial** a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la cual fue desahogada en diligencia del veinte de noviembre de dos mil veinte; quienes respecto del mismo interrogatorio que les fue formulado manifestaron sustancialmente lo siguiente:

“ Que conocen a la actora por ser vecinos, que conocieron a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] porque era muy conocida en el pueblo y tenía una carnicería; que [REDACTED] [REDACTED] vive en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos; y que saben que dicho inmueble es de su propiedad, el cual se lo compro a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que desde que lo tiene en posesión nunca ha tenido problemas, que dicho inmueble saben que lo compro desde hace aproximadamente veinte años, que lo ha poseído de forma continua nunca lo ha abandonado y dejado de vivir ahí, de forma pública porque todos ven que ahí vive y son conocidos y saben que es de ella”.

Siendo la razón de su dicho por cuanto al primer testigo:

términos de lo previsto por los artículos **391, 437 y 491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

También exhibió las **documentales públicas** consistentes en el certificado del plano catastral de cinco de junio de dos mil diecinueve, expedido por el Director de Catastro del Municipio de [REDACTED], Morelos; nueve recibos de pago del impuesto predial correspondientes a los años del dos mil once al año dos mil diecinueve, expedidos por la oficina de Receptoría de Rentas del Municipio de [REDACTED], Morelos; a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 437, 445, 490 y 491 de la ley adjetiva civil y de las que se colige la identidad, medidas y colindancias del bien inmueble a prescribir, el cual tiene relación con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda; así como también que la actora se ha encargado de realizar los pagos del bien raíz, pues tanto en el plano catastral como en los recibos, de los mismos se desprende que estos se encuentran expedidos a favor de la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y al tenerlos en su poder la accionante, se genera la presunción que es quien se ha encargado de cubrirlos y que esto se ha dado como un acto de posesión del inmueble.

Lo anterior, amén de encontrarse robustecida dichas probanzas con **el informe de autoridad** rendido por el Director de Catastro del Municipio de [REDACTED], Morelos; mediante oficio



PODER JUDICIAL

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

_____/_____/_____, de fecha veinte de noviembre de dos mil veinte, en el que hace constar que el inmueble materia de la presente controversia se encuentra inscrito en dicha dependencia con la clave catastral _____, y registrado en su sistema de pago a nombre de _____, evidenciando de lo anterior que esta es la propietaria actual, y que la propietaria anterior lo fue _____; inmueble el cual cuenta con una superficie total de _____; y al corriente del pago predial; por lo que al ser dicha documental de carácter indubitablemente público, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidad prescritas en la Ley, además de no haber sido desvirtuada con medio de prueba alguno por la parte demandada.

Valoradas y adminiculadas las probanzas antes descritas y considerando que si bien el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, si bien contesto la demanda entablada en su contra, pero no probo sus defensas y excepciones, y que la demandada **sucesión a bienes de** _____, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía por lo que no ofrecieron medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta

premisa, con la presunción prevista por la ley y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión detentada por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] es apta para prescribir en virtud de que dicha posesión se ha dado con las exigencias previstas por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, 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 veinte años, esto es, desde el año de mil novecientos noventa y nueve.

En efecto, la actora acreditó que la posesión que detenta 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 título suficiente para transmitir el dominio, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión de la actora 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; elementos que a



PODER JUDICIAL

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

consideración de este resolutor quedan acreditados con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que detenta la actora 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 él tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de litis, y ha sido pública porque la actora se ha ostentado como dueña del inmueble ante toda la sociedad.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y en consecuencia, se declara que [REDACTED] se ha convertido de poseedora en propietaria por prescripción positiva del bien inmueble identificado como como lote de [REDACTED], con clave catastral número [REDACTED] ubicado en calle [REDACTED], Morelos; con una superficie de [REDACTED], que tiene la siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- mide en [REDACTED] y colinda con calle [REDACTED]

AL SUR.- mide en [REDACTED]
[REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL ORIENTE.- mide en [REDACTED]
[REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL PONIENTE.- mide en [REDACTED]
[REDACTED] y colinda [REDACTED]

Inmueble que se encuentra **inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** bajo el folio real número [REDACTED].

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 de la demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y lo inscriba a favor de la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], 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.



PODER JUDICIAL

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

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.

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:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sí acreditó la acción que ejercitó contra **sucesión a bienes de** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así como del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, la primera no contestó la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía, y el segundo no probó sus defensas y excepciones, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara que [REDACTED] [REDACTED] se ha convertido de poseedora en propietaria por prescripción positiva del bien inmueble identificado como como lote de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con clave catastral número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Morelos; con una superficie de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- mide en [REDACTED] [REDACTED] y colinda con calle [REDACTED]

AL SUR.- mide en [REDACTED] [REDACTED] y colinda con [REDACTED]

AL ORIENTE.- mide en [REDACTED] [REDACTED] y colinda con lote [REDACTED]

AL PONIENTE.- mide en [REDACTED] [REDACTED] y colinda [REDACTED]



PODER JUDICIAL

Inmueble que se encuentra **inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** bajo el folio real [REDACTED].

CUARTO.- Se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** a realizar la cancelación de la inscripción que, respecto del inmueble materia del presente juicio, existe en esa Dirección a nombre de la demandada [REDACTED] [REDACTED] e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en el resolutivo que antecede, en favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED].

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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **CATALINA SALAZAR GONZALEZ**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primer Secretaria de Acuerdos Licenciada **TERESA ROMUALDO ADAYA**, con quien legalmente actúa y da fe.

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

