



SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; quince de abril de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **416/2018** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra *********, ********* y *********, radicado en la **Primera Secretaría**, y,

R E S U L T A N D O:

1. Mediante escrito presentado el **tres de octubre de dos mil dieciocho**, ante la Oficialía de Partes del Tribunal Superior de Justicia del Estado, correspondiéndole por turno conocer del presente asunto al Juzgado Sexto de lo Civil de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado, *********, demandó en la vía **Ordinaria Civil** la **PRESCRIPCION POSITIVA** en contra del *********, ********* a **través del albacea de la sucesión ***** y *******, textualmente las siguientes prestaciones:

“...A).- Demando del señor *********, la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, del inmueble identificado como fracción del predio denominado *********, metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:

*********.

Ya que la suscrita he ocupado dicho predio a título de dueño dicho inmueble desde hace más de cinco años, en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

B).- Demando de la *********, en razón de que aparece como dueño ante el *********, la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, del inmueble identificado como fracción del predio denominado *********, metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:

*********.

Ya que la suscrita he ocupado dicho predio a título de dueño dicho inmueble desde hace más de cinco años, en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

C).- Demando del *****, la cancelación parcial y nueva inscripción a mi favor del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *****, metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias:

Predio que se encuentra inscrito ante el Director del *****, a nombre de *****, y registrado bajo el número *****, a foja ***** del tomo *****, Volumen *****, sección *****, serie *****, contando con el folio electrónico número ***** tal como consta en el certificado de libertad de gravámenes que anexo a la presente demanda

Manifestó los hechos, que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria por economía procesal, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a su pretensión.

2. Por acuerdo de **ocho de octubre de dos mil dieciocho**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra. Toda vez que el domicilio de la ***** a través del albacea de la sucesión *****, se encontraba fuera de la jurisdicción del Juzgado, se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos.

3. Previo citatorio, por cédula de notificación personal el quince de octubre de dos mil dieciocho, se emplazó al demandado ***** . Y mediante escrito registrado bajo la cuenta 11229 presentado en la Oficialía de Partes de éste Juzgado, ***** compareció en su carácter de apoderada general de *****, a dar contestación a la demanda entablada en su contra, manifestando su total allanamiento con la misma, escrito que ratificó ante la presencia judicial en fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho.

4. El cinco de noviembre de dos mil dieciocho, se emplazó al demandado ***** . Y por auto de quince de noviembre de dos mil dieciocho, se tuvo al apoderado legal del



PODER JUDICIAL

demandado en cita, dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra; por lo que con su contenido se ordenó dar vista a la actora para que en el término de tres días manifestará lo que a su derecho correspondiera.

5. El veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, ante la imposibilidad de emplazar a la parte demanda ***** a través del albacea de la sucesión *****, se ordenó girar atentos oficios de búsqueda y localización al INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, TELÉFONOS DE MÉXICO, SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE, SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES DELEGACIÓN MORELOS, INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE CUERNAVACA y COORDINACIÓN ESTATAL DE PLATAFORMA MÉXICO DE LA FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO.

6. Una vez desahogados los informes de las instituciones antes citadas, y toda vez que no fue posible localizar el domicilio del demandado ***** a través del albacea de la sucesión *****, se ordenó correr traslado y emplazar a dicho demandado por medio de edictos que se publicarían por tres veces de tres en tres días en el boletín judicial y en el periódico de mayor circulación “La Unión de Morelos”, haciéndole saber que debe presentarse ante este juzgado dentro del término de treinta días contados a partir del día siguiente al de la última publicación para que de contestación a la demanda entablada en su contra, asimismo, para que señalará domicilio para oír y recibir notificaciones con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le haría y surtirían efectos a través de la publicación del Boletín Judicial.

7. En auto de seis de febrero de dos mil veinte, y toda vez que había transcurrido el plazo concedido al demandado ***** a través del albacea de la sucesión *****, se le tuvo por precluido su derecho que pudo haber ejercitado, declarándose la rebeldía en que incurrió, ordenando realizarle las subsecuentes notificaciones por medio de Boletín Judicial. Al encontrarse fijada la Litis, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, misma que se ordenó publicar por dos veces consecutivas en el Boletín Judicial en términos de lo ordenado por el artículo 594 del Código Procesal Familiar.

8. El **cinco de octubre de dos mil veinte**, se desahogó la audiencia de **Conciliación y Depuración**, haciéndose constar que a la misma compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora *****, no así los demandados *****, *****, e *****, o persona que legalmente los representara, debido a la incomparecencia de los demandados fue imposible llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que se continuó con la etapa de depuración y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se abrió el juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

9. Por acuerdo de **cinco de noviembre de dos mil veinte**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, asimismo; se tuvo a la parte actora ***** por conducto de su abogado patrono ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, de las cuales fueron admitidas las siguientes: **Confesional** a cargo de los demandados ***** y *****; **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes propuestos, **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** marcadas con los números tres al seis del escrito de ofrecimiento; **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO**.



PODER JUDICIAL

10. En diligencia de **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar que compareció el abogado patrono de la parte actora *********, Licenciado *********; no así los demandados *********, ********* **en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** y *******, o personas que los asistan o representaran; procediendo al desahogo de la prueba ofrecidas por la parte actora, siendo estas confesional a cargo de los demandados ******* y *******, por lo que ante su incomparecencia, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto cinco de noviembre de dos mil veinte, y se les declaró confesos de las posiciones calificadas de legales; la **Testimonial** a cargo de los atestes ******* y *******; al encontrarse desahogadas las pruebas admitidas en autos, se pasó a la etapa de alegatos; en la que la parte actora exhibió los que a su parte corresponde, mientras que a los demandados se les declaró precluido su derecho para tal efecto; al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnarlos para resolver en definitiva, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

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

I.- Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral **68**, fracción **I**, inciso **b)** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *********; es decir, se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo tanto le asiste competencia para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

II.- De igual forma la **vía** elegida por la parte actora es la correcta en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado que a la letra dice:

“ARTICULO 661.- QUIÉN PUEDE PROMOVER LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

*No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. **El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.**”*

III.- Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional. Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“ARTÍCULO 179.- PARTES.- *Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”*



PODER JUDICIAL

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal, señala:

“ARTÍCULO 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.- *Habrà legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquélla en contra de quien se ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por citado dispositivo al exhibirse en autos el **Certificado de Libertad o de gravamen** expedido por el *****, de *****, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre del demandado *****.

De igual forma obra en autos, el contrato de compraventa de fecha *****, celebrado por ***** como vendedor y ***** en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como ***** contando con una superficie de ***** y con las siguientes medidas y colindancias: *****.

Documentales que de conformidad con los artículos 437 y 449 del Ordenamiento legal antes citado es dable concederles valor probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos. Lo anterior, sin perjuicio del análisis y

estudio sobre la procedencia de la *legitimación en la causa* incoada por la parte actora.

Siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, visible a la página 351, cuyo rubro reza:

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

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, visible a la página 350, cuyo rubro reza:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”*



PODER JUDICIAL

IV.- Enseguida por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones opuestas por el Apoderado Legal del demandado *****; consistentes en:

“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA, ASÍ COMO AL PROCESO, en contra de 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 establecidos en la ley, para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- LA DE CONTESTACIÓN: que deriva de la forma y términos en que se da contestación a la demanda y que beneficia a los intereses del *****.

3.- LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA.- Toda vez que la parte actora no es clara en la narración de los hechos de la demanda.

4.- LA DE MUTATI LEBELI.- Consistente en que el actor no puede corregir su demanda sobre los hechos ya planteados así como sus prestaciones ya no puede modificarlas.

5.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.- ya que una vez dictada la sentencia y en caso de que esta falle a 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 catastral

5.- Recibo de pago de derechos”

En ese sentido, respecto a la de falta de acción y derecho, plus petitio y mutati libeli, marcadas con los números **1,2 y 4**, debe decirse que las mismas más que una excepción, son una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto, las mismas serán examinadas al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la parte actora.

Por cuanto a la numero **3**, consistente en oscuridad en la demanda; se declara improcedente, toda vez que de la lectura de la demanda, se aprecia que ésta se encuentra formulada conforme a derecho, pues se hizo la separación debida de sus pretensiones, hechos y derecho, así como de puntos petitorios en los que la fundó; advirtiéndose del ocursio de contestación, que el demandado dio contestación a todos y cada uno de los hechos, lo que denota que no se le dejó en estado de

indefensión; siendo esencialmente admitida por reunir los requisitos que conforme al artículo **357** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, debe contener la demanda; consecuentemente, se admitió a trámite, se le corrió traslado con la misma, y como se apuntó, el demandado la contestó en todas y cada una de sus partes; teniendo en la etapa probatoria la oportunidad de aportar pruebas para desvirtuar el dicho de la actora.

En relación a la denominada “De Normatividad Administrativa”, señalada con el número **5**, es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y en el caso de que la resolución sea favorable a la parte actora, lo cual no tiene el carácter de defensa o excepción.

V.- No existiendo cuestión incidental que resolver, se procede a resolver la acción principal, de la que se desprende que reclamó como pretensiones de ******* y ******* y del *********, lo ya precisado en el Resultando **1** del presente fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos:

“Con fecha *********, el señor *********, en su carácter de comprador, celebró contrato de compraventa con el señor *********, en su carácter de vendedor, del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *********; en la fecha mencionada fue entregada al señor *********, la posesión real y material del inmueble motivo del presente juicio, la cual detentó a título de dueño, de manera pública, cierta, continua, pacífica y de buena fe; realizando de manera inmediata actos de dominio, como lo son el cuidado y mantenimiento, así como contratar servicios públicos como lo son el servicio de agua potable, cumpliendo desde esa fecha, con el pago de impuesto predial, así como de servicios municipales de dicho inmueble, por lo que lo poseyó desde el año de *********, tal como se acredita con las documentales antes descritas; el *********, ella celebró en su carácter de compradora contrato de compraventa con el señor *********, con el carácter de vendedor del bien inmueble



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

identificado como fracción del predio denominado ***** ,
pactándose para tal efecto el precio de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), precio que fue pagado en su totalidad en esa misma fecha; y le fue entregada la posesión real y material del inmueble motivo del presente procedimiento, la cual detenta a título de dueña, de manera pública, cierta, continua, pacífica y de buena fe; realizando de manera inmediata actos de dominio, como lo son el cuidado y mantenimiento, poseyendo el inmueble ***** , tal y como se acredita con el documento base de mi acción y con los medios de prueba se ofrecerán en el momento procesal oportuno; y toda vez que la causa generadora de la posesión sobre la fracción de terreno que se pretende prescribir a su favor, lo es un contrato privado de compraventa de fecha ***** , celebrado entre ***** , en su carácter de compradora y el señor ***** , en su carácter de vendedor del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , pactándose para tal efecto el precio de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), el cual fue cubierto en su totalidad con esa misma fecha, y toda vez que ha venido poseyéndolo ***** , de manera real y material el inmueble motivo del presente juicio, la cual ha detentado a título de dueña, de manera pública, cierta, continua, pacífica y de buena fe; realizando de manera inmediata actos de dominio, como se mencionó, es la razón por la que se ve en la necesidad de iniciar éste juicio, como formalmente propietaria del inmueble materia del presente juicio, y sea inscrito como propietaria del mismo en el ***** , toda vez, que ha tenido y ejercido la posesión desde la fecha en que fue adquirido el inmueble es decir, ***** , de acuerdo a lo narrado en los hechos que anteceden, misma adquisición y posesión que ha sido de buena fe y a título de dueña; y con certeza de ser este, el bien inmueble que le pertenece situación conocida por los vecinos del lugar y además es del dominio público tal posesión”

Por su parte, mediante escrito de cuenta 11229, compareció ***** , en su carácter de Apoderada General de ***** , en términos de la escritura pública número ***** pasada ante la fe del Notario Público número doce

de esta Primera Demarcación Notarial en el Estado, personalidad que acredita y se le reconoce, en términos de dicho instrumento, quien al dar contestación a la demanda entablada en su contra manifestó:

“En relación a las prestaciones reclamadas su total allanamiento a las mismas, en relación al inmueble que se identifica como ***** , contando con una superficie de ***** y con las siguientes medidas y colindancias: ***** . Lo anterior por haber procedido a favor de la parte actora la prescripción positiva, ya que ha utilizado dicho predio a título de dueña, desde hace más de cinco años en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.

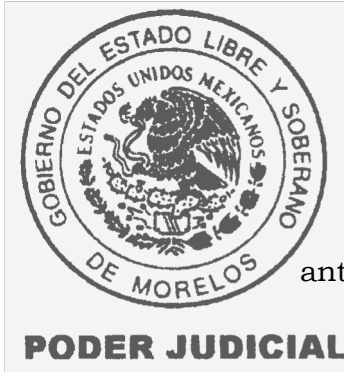
Por cuando a los hechos manifestó:

“Que los mismos resultan completamente ciertos ya que con fecha ***** , celebramos contrato de compraventa con la señora ***** en su carácter de compradora y el suscrito ***** en su carácter de vendedor del bien inmueble identificado como ***** , contando con una superficie de ***** , con las medidas y colindancias antes descritas. De igual manera manifestó que el precio pactado en el contrato de fecha ***** , fue cubierto en su totalidad, por la parte actora ***** . De lo manifestado se desprende el allanamiento expreso del suscrito en relación a las prestaciones demandadas, así como los hechos en los cuales se funda la demanda, por tal razón es procedente la prescripción positiva intentada por la actora y por lo tanto esta autoridad deberá ordenar a la autoridad Registral del Estado, para el efecto de cancelar el actual registro y proceda a realizar una nueva a favor de la parte actora.

Manifestación de allanamiento que ratificó ante la presencia judicial en fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho.

Al efecto el artículo 1237 del Código Civil en vigor refiere:

“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.- V.- Cierta”.



Por su parte el numeral 1238 del mismo ordenamiento legal antes invocado refiere:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y 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 de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.- II.- III.- IV.”

En cuanto al arábigo 661 del Código Procesal Civil en lo esencial establece:

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

Por otro lado, establece el artículo 384 del Ordenamiento Legal antes citado:

“Que solo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba”.

El artículo 386 siguiente establece:

“Que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal”.

De los anteriores dispositivos, se concluye que la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral 1224 de la Codificación sustantiva civil en vigor.

Asimismo, 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, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1237 del Ordenamiento Legal en cita.

En el mismo orden de ideas, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entendiéndose por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal 980 del Código Civil para el Estado de Morelos.

Finalmente los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

“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 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”.*

De lo antes precitado, se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma



PODER JUDICIAL

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

escrita, pues lo **indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada**, es decir, que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuoso o ilegal, pues este no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

Continuando con el estudio, en este apartado, es preciso entrar al estudio del contrato de compraventa celebrado el *****, celebrado entre ***** en su carácter de vendedor y ***** en su carácter de compradora, respecto del inmueble identificado como fracción del predio denominado *****, con una superficie de *****, metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: *****.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, bajo los antecedentes registrales siguientes: Registrado bajo el número *****, Foja ***** del tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****, contando con el folio electrónico número *****.

Al efecto, el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 1729 CONCEPTO DE COMPRAVENTA.- *La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero*".

Por lo que a dicha documental se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de

Morelos, ya que no fue objetada o impugnada y de la que se advierte que ***** en su carácter de vendedor transmitió la propiedad del inmueble antes citado a ***** en su carácter de compradora, ahora actora, quien se obligó a pagar un precio determinado y cual fue pagado en su totalidad en el momento de la firma del contrato de compraventa; de tal manera que la posesión que detenta la parte actora es en concepto de propietaria.

Demostrándose con el contrato que se analiza, el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer, por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, **así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta;** posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la prescripción, la que se demuestra con el contrato de compraventa base de la acción, del que se aprecia que la actora ha estado en posesión del citado inmueble por once años.

Es aplicable al presente caso el siguiente criterio jurisprudencial por reiteración sostenido por los Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Agosto de 2001. Visible a la página 1077, Tesis de Jurisprudencia, que establece lo siguiente:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada.”*

Así como la sostenida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos datos de localización, rubro y texto dicen:



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

“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.”

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época. Núm. 78, Junio de 1994. Visible a la página 30, Tesis de Jurisprudencia por contradicción.

Por todo lo anterior, se concluye que quedó demostrado que la actora es la poseedora, es decir, la dominadora de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueña en sentido económico), que empezó a poseerla, por tener título (contrato) objetiva y subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, debido a que establece el precio de la cosa y transmite la posesión y propiedad del bien, como es la compraventa. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa, puede adquirir por prescripción positiva el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, como lo son la posesión durante **cinco años, cuando se poseen en concepto de**

dueño, o de titular de derecho real y que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública.

Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, 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; por cuanto a que su posesión sea por cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos quedaron acreditados con las siguientes pruebas:

Confesional **ficta** a cargo de ******* por conducto de su albacea *******, quien no se presentó a su desahogo, es decir a la audiencia de pruebas y alegatos celebrada en fecha treinta de marzo de dos mil veintiuno, no obstante de encontrarse debidamente notificado, razón por la que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto cinco de noviembre de dos mil veinte, en la que admitió:

*“...1.- Que diga, si es cierto como lo es, que conoce a su articulante. 2.- Que diga, si es cierto como lo es, que conoce al señor *****.- 3. Que diga, si es cierto como lo es, que con fecha *****; celebró un contrato de compraventa de un bien inmueble con el señor *****.- 4. Que diga, si es cierto como lo es, que el bien inmueble objeto del contrato de compraventa de *****; lo fue el bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *****.- 5. Que diga, si es cierto como lo es, que la superficie del inmueble mencionado en la posición anterior es de *****.- 6. Que diga, si es cierto como lo es, que el bien inmueble mencionado en líneas que anteceden ésta inscrito en **el *******, bajo el folio real *****.- 7. Que diga, si es cierto como lo es, que el inmueble descrito en líneas que anteceden se encuentra inscrito a nombre del señor *****.- 8. Que diga, si es cierto como lo es, que el *****; fecha en que se celebró el*



*contrato mencionado en líneas anteriores entregó al señor *****; la posesión real y material del inmueble motivo del presente juicio...”.*

Prueba a la que es dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **414 y 426** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al haberse desahogado con las formalidades de Ley, toda vez que no fue desvirtuada con prueba en contrario, por lo que resulta apta para tener por demostrados los hechos argumentados por la actora como confesados; confesión que beneficia los intereses de la actora, puesto que el absolvente reconoció fictamente que conoce al señor *****; que con fecha *****; celebró un contrato de compraventa del bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *****; el cual ésta inscrito en el *****; bajo el folio real *****; que el *****; fecha en que se celebró el contrato mencionado en líneas anteriores entregó al señor *****; la posesión real y material del inmueble motivo del presente juicio; confesión que no al no encontrarse contradicha con ningún otro medio de prueba, es dable concluir que la posesión que disfruta la actora dimana primigeniamente del acuerdo de voluntades que celebró con *****.

De igual forma, en la citada audiencia, se desahogó la confesional a cargo de *****; quien ante su incomparecencia, se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto de fecha cinco de noviembre de dos mil veinte, reconociendo fictamente lo siguiente:

“...1.- Que diga, si es cierto como lo es, que conoce a su articulante. 2.- Que diga, si es cierto como lo es, que conoce el inmueble identificado como fracción del predio denominado *****. 3.- Que diga, si es cierto como lo es, que la superficie del inmueble mencionado en la posición anterior es de trescientos metros cuadrados. 4. Que diga, si es cierto como lo es, que el bien inmueble mencionado en líneas que anteceden, está inscrito en el *****; bajo el folio real *****. 5.- Que diga, si es cierto como lo es, que con fecha el *****; celebró contrato de compraventa de un bien inmueble con la señora *****. 6.- Que diga, si es cierto como lo es, que el inmueble descrito en líneas que anteceden, se encuentra inscrito a nombre

del señor *****. 7.- Que diga, si es cierto como lo es, objeto del contrato de compraventa de fecha el ***** , fue el inmueble que se identifica como fracción del predio denominado *****. 8.- Que diga, si es cierto como lo es, que el precio pactado en el contrato de compraventa celebrado entre usted y la señora ***** fue de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.). 9.- Que diga, si es cierto como lo es, que la señora ***** , le pago el precio pactado en el contrato de fecha *****. 10.- Que diga, si es cierto como lo es, que el pago que recibió de la señora ***** , fue el día *****. 11.- Que diga, si es cierto como lo es, que el ***** , usted entregó a la señora ***** , la posesión real y materia a título de dueña del inmueble objeto del contrato de compraventa señalado con anterioridad. 12.- Que diga, si es cierto como lo es, que la posesión del inmueble materia del presente juicio, que detenta la señora ***** , ha sido pública, es decir, que ha sido conocida por todos. 13.- Que diga, si es cierto como lo es, que la posesión del inmueble materia del presente juicio, que detenta la señora ***** , ha sido cierta, es decir que ella ha ejercido dicha posesión. 14.- Que diga, si es cierto como lo es, que la posesión del inmueble materia del presente juicio, que detenta la señora ***** , ha sido continua, es decir, que no se ha interrumpido. 15.- Que diga, si es cierto como lo es, que la posesión del inmueble materia del presente juicio, que detenta la señora ***** , ha sido pacífica, es decir que no ha tenido conflicto con persona alguna. 16.- Que diga, si es cierto como lo es, que la posesión del inmueble materia del presente juicio, que detenta la señora ***** , ha sido de buena fe, es decir, que el motivo de su posesión deviene de un contrato de compraventa. 17.- Que diga, si es cierto como lo es, que reconoce a la señora ***** , como propietaria del inmueble identificado como bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *****...”.

Prueba a la que es dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **414 y 426** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al haberse desahogado con las formalidades de Ley, toda vez que no fue desvirtuada con prueba en contrario, por lo que resulta apta para tener por demostrados los hechos argumentados por la actora como confesados; confesión que beneficia los intereses de la actora, puesto que la absolvente reconoció fictamente la celebración del contrato de compraventa con la actora de fecha ***** , respecto del bien inmueble motivo del presente juicio; admitiendo que no se le adeuda ninguna cantidad por motivo del contrato de compraventa referido; igualmente aceptó que el citado bien se encuentra en posesión de la actora desde el *****; confesión que no al no encontrarse contradicha con ningún otro medio de prueba, es



PODER JUDICIAL

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

able concluir que la posesión que disfruta la actora dimana primigeniamente del acuerdo de voluntades que celebró con *****, reconociéndole en ese mismo acto la calidad de dueña por haber pagado el precio por la compraventa desde el *****, constituyéndose la fuente generadora de la usucapación que ahora invoca a su favor.

Se apoya lo anterior en la tesis XI.C.8C sostenida por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XX, Mayo de 2013, página 1761 correspondiente a la Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“CONFESIÓN FICTA. PARA SU EFICACIA PROBATORIA, SE REQUIERE QUE LAS POSICIONES SE REFIERAN A HECHOS PROPIOS DEL ABSOLVENTE Y CONCERNIENTES AL PLEITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). *En relación con la prueba confesional, el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán permite que las posiciones se refieran a hechos ajenos al absolvente, siempre y cuando tenga conocimiento de ellos, en cuyo caso no se le puede obligar a que conteste afirmativa o negativamente; sin embargo, por lo que ve a la confesión ficta, el diverso numeral 523 es categórico al señalar que para que se tengan plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente se hayan dado por absueltas en sentido afirmativo, se requiere que éstas se refieran a hechos propios del absolvente y concernientes al pleito, por lo que si no reúnen alguno de esos requisitos no puede otorgárseles eficacia probatoria”.*

A mayor abundamiento la jurisprudencia 1.3oC.J/60 pronunciada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo 2009, Materia Civil, página 949, correspondiente a la Novena Época, que a la letra dice:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la*

eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.

De igual forma, el treinta de marzo de dos mil veintiuno, se desahogó la **TESTIMONIAL** a cargo de las atestes ***** y ***** , probanza de la que se advierte que la primera de los mencionados declaró:

*“Que conoce a su presentante, desde hace cuarenta años, en mil novecientos ochenta; porque conocí a su hermano era mi esposo; que si conoce el inmueble que se identifica bien inmueble identificado como fracción del predio denominado ***** , porque cuando me case con su hermano vivíamos todos ahí; tiene una superficie de trescientos metros; que su presentante adquirió el inmueble que se identifica como fracción del predio denominado ***** , porque se lo vendió el señor ***** , entre septiembre y octubre del dos mil diez; que sabe que desde que lo adquirió lo ha tenido en posesión, y se hace responsable del inmueble, pago de servicios y mantenimiento, ella habita la casa; que la posesión que tiene su presentante respecto del inmueble motivo del presente juicio, ha sido continua, no ha sido interrumpida; ha sido a título de dueño, ha ejercido actos de dominio en el inmueble; que ha sido de manera pacífica, no ha tenido ningún conflicto, que la posesión que tiene su presentante en calidad de propietario, la conocen todos los vecinos; ha sido de buena fe, que conoce al anterior propietario del inmueble motivo del presente juicio, que su nombre es ***** . Siendo todo lo que manifestó.*

*La razón de su dicho la funda en lo siguiente: Porque comente anteriormente yo me case con el hermano de ***** y estuve viviendo entre diecisiete y dieciocho años con ellos, pero ellos hay nacieron el terreno ésta en una privada y mis hijos jugaban en esa privada.*

Por cuanto a la segunda de las ateste declaro:

*“Que conoce a su presentante, desde hace cuarenta y cinco años, porque es mi amiga; que conoce el inmueble que se identifica como fracción del predio denominado ***** ; porque vivo hay cerca; me imagino que tiene una superficie de trescientos metros, todos los terrenos de ahí miden casi lo mismo; que su presentante adquirió el inmueble que se identifica como fracción del predio denominado ***** , porque se lo compró al señor ***** ; como en el dos mil diez, que desde que lo adquirió lo ha tenido en posesión; le da mantenimiento, pintura limpieza, paga sus servicios, luz, agua y teléfono; que la posesión que tiene su presentante respecto del inmueble motivo del presente juicio, ha sido continua, no ha sido interrumpida; que la posesión que tiene su presentante es a título de dueño, ha sido de manera pacífica, no*



*ha tenido ningún conflicto; que la posesión ha sido en calidad de propietario todos la conocen; ha sido de buena fe, se la compró al señor *****.*

*La razón de su dicho la funda en lo siguiente: Por la amistad que llevo con ella hace tiempo, cuando tuvimos una reunión y ella mencionó con mucho gusto que había adquirido esa propiedad y que se la había comprado al señor ***** y nos mostró el contrato.*

Probanza a la cual es de otorgarle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que se advierte que los testigos fueron contestes y uniformes en lo que declararon, además de que percibieron los hechos por sus propios sentidos y no por inducción o referencia de terceras personas; aunado a ello, los referidos atestes señalaron que ***** vive en el bien inmueble identificado como fracción del predio denominado *****; motivo por el que les consta que la actora compró el citado inmueble y lo habita desde hace más de diez años; asimismo declararon de forma uniforme que la actora habita el inmueble desde la referida fecha encargándose de la propiedad y ostentándose como dueña, lo que afirmaron porque conocen a su presentante, la primera porque fue su cuñada y se casó con su hermano y vivió con ellos, porque la conoce desde hace más de cuarenta años y la segunda desde hace más de cuarenta y cinco años; de lo que se infiere que los hechos sobre los que depusieron les constaron, tal como lo manifestaron. Por lo que **adminiculada con la confesión ficta**, es eficaz para demostrar que la parte actora acreditó que su posesión ha sido por más de diez años, y la ha ejercido de manera pública, continua, cierta y de buena fe, señalando de manera medular que la posesión que ostenta nunca ha sido interrumpida, reconociendo a la actora como propietaria del inmueble en cuestión; por lo que con dicha probanza se acreditan los extremos de los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor. Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar lo extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos son los

percibieron la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y declararon en base a los hechos que les constaron que la posesión que detenta la actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir. Por lo tanto, y toda vez que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, además de que los testigos son quienes a través de sus sentidos perciben la realidad del caso concreto y pueden informar acerca de los hechos que les consten.

Sirve de apoyo el siguiente criterio Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo VI, Parte TCC visible a la página 623. Tesis de Jurisprudencia, que establece lo siguiente:

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

Así como la sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VIII, Julio de 1998, visible a la página 383, que a la letra reza:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. *El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.*”



PODER JUDICIAL

Continuando con el análisis de las pruebas aportadas por la actora, se aprecia el certificado de libertad o de gravamen, de *****, expedido por la Dirección de Certificaciones del *****, del que se advierte que el 100% de los derechos de propiedad del inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito en esa dependencia a nombre del demandado *****, documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 437 en relación con el 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ella se demuestra que el inmueble objeto de esta controversia se encuentra registrado a nombre del referido demandado.

En esas condiciones, como ya se adujo en líneas precedentes, al actora exhibió la documental privada consistente en el contrato de compraventa de fecha *****, celebrado por ***** como vendedor y ***** en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como ***** contando con una superficie de ***** y con las siguientes medidas y colindancias: *****. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, bajo los antecedentes registrales siguientes: Registrado bajo el número *****, Foja ***** del tomo *****, Volumen *****, Sección *****, Serie *****, contando con el folio electrónico número *****.

Documental en comento, que resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene *****, siendo dicha documental, la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como la actora lo aseveró y acreditó, pues dicho documento, es la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de derecho y a la vez legítima a la poseedora para comportarse ostensible y objetivamente como propietaria del inmueble citado, por lo que la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene la solicitante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en

concepto de dueña, siendo ésta poseedora del citado bien desde el *****, momento en que la actora, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública y cierta; teniendo la impetrante la posesión del bien inmueble objeto de la usucapión por once años, dado que lo posee *****, circunstancia que quedó corroborada con la confesión ficta del demandado ***** y los atestes ***** y ***** quienes corroboraron que la actora se encuentra en posesión del inmueble desde el ***** y las documentales anteriormente valoradas; consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la Fracción I del artículo 1238 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, que reza: *“...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: II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción...”*

De igual forma ofreció como prueba las documentales consistente en:

- Veintidós recibos de pago, expedidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago de Servicios Municipales, de diversos años, a nombre de *****, respecto de bien inmueble *****, y los correspondientes a los años de mil novecientos ochenta y nueve y mil novecientos noventa a favor del antes mencionado y del señor *****.
- Treinta y nueve recibos de pago, expedidos por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos, de diversas fechas, emitidos a nombre de *****.
- Trece recibos de pago expedidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, por concepto de impuesto predial, emitidos a nombre del hoy demandado *****.

Documentales a las que se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 437 en relación con el 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ellas se demuestra que el inmueble objeto de esta



PODER JUDICIAL

controversia se encuentra registrado a nombre del demandado
*****.

Para una mejor comprensión de lo que debe entenderse por posesión pacífica, continua, pública y cierta; es adecuado señalar que los dispositivos legales 992, 993 y 994 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, puntualizan:

“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”.

Así, en el presente caso, la promovente acreditó los supuestos contenidos en los ordenamientos legales transcritos en líneas anteriores, esto es así, toda vez que la solicitante adquirió la posesión originaria a través, del contrato privado de compraventa celebrado el *****, circunstancia que como ya se mencionó es la causa generadora de la citada posesión misma que al ser originaria, establece la presunción de propiedad en favor de *****, tal como lo prevé el dispositivo legal 972 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; en ese orden de ideas, la precisión y prueba objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la parte actora tiene sobre el bien inmueble materia del presente juicio, siendo que

lo posee en concepto de dueña o propietaria, lo que conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión de la solicitante es pacífica, pues, no ejerció violencia para adquirirla, sino que lo hizo en base a la relación contractual descrita con antelación.

Cabe mencionar, que la posesión de la impetrante ha sido continua, pues, de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, por todo ello, se determina que *********, acreditó haber poseído el inmueble de mérito, en tiempo anterior, desde el ********* y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión es continua, pues, el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 de la Ley Sustantiva Civil en vigor. Siendo, además, la posesión que disfruta la promovente es conocida por aquellos que tenían interés en interrumpirla; cierta, porque la obtuvo del contrato privado de compraventa celebrado el *********.

VI.- Por su parte el codemandado *********, por conducto de su apoderado legal, si bien contestó la demanda instaurada en su contra por escrito de trece de noviembre de dos mil dieciocho, fue omiso en ofrecer pruebas de su parte para acreditar las defensas y excepciones hechas valer.

VII.- Ahora bien, respecto de la prestación que hizo valer la parte actora, contra del *********, se concluye que es improcedente, toda vez que la anotación en el Libro de Gobierno sobre la sentencia que se dicte, no contiene ningún efecto jurídico en relación a la acción de prescripción adquisitiva reclamada.

Por otra parte, es menester acotar que la presente resolución tiene **carácter declarativo**, es decir, la sentencia que



PODER JUDICIAL

se emite, tiene la característica de ser título de propiedad del impetrante, por lo que, en consecuencia de la procedencia de la acción, deberá ordenarse su inscripción en el *****, por lo tanto, el registro del derecho real de la parte actora que se realice, extingue automáticamente las inscripciones realizadas con anterioridad y por consiguiente, se deberán realizar las anotaciones administrativas correspondientes.

Por lo tanto, **es dable absolverlo de la prestación que le fue reclamada por la actora.** Lo anterior en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, con residencia en Nezahualcóyotl, Estado de México, visible en el Semanario Judicial de la Federación publicada el nueve de septiembre del año dos mil dieciséis, Registro 2012569, Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE SURTE EFECTOS RETROACTIVAMENTE A LA FECHA EN QUE SE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL BIEN, PUES ESA RESOLUCIÓN CONSOLIDA EL TÍTULO DE PROPIEDAD EXHIBIDO PARA ACREDITARLA. *La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad a título personal mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Sin embargo, dicha figura no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo ciertos requisitos legales, sino que también tiene una función reparadora, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o completada adolece de algún vicio. Así, la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que se entró en posesión del bien pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido”.*

Y la Tesis Aislada, 8a. Época, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, informe 1989, parte III, pág. 272, registro: 812 166, de la literalidad siguiente:

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TÍTULO.- *Aun cuando se pretende probar que la posesión de que se goza sobre*

el inmueble disputado es concepto de dueño o propietario, tratando al efecto de acreditar que durante el tiempo que se ha ocupado se han realizado actos o hechos que demuestran que se es dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, al no acreditarse la causa que dio origen a la posesión, no se puede admitir que se satisfacen los requisitos para obtener la propiedad por prescripción, debiéndose aclarar que la causa generadora de la posesión que debe revelarse y probarse no es concepto jurídico que se confunda con el justo título, (entendiendo por tal el acto que es bastante para adquirir el dominio), pues aun cuando ambas figuras se pueden presentar en algunos supuestos en que se posea un bien susceptible de adquirirse por prescripción (cuando la posesión es de buena fe), pudiendo así decir que toda posesión susceptible de crear la prescripción supone una causa generadora, pero no toda posesión susceptible de crear la prescripción supone un justo título...".

VIII.- Por lo que valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto racionalmente atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; se concluye que la parte actora si acreditó los hechos en que sustentó su pretensión, por lo tanto **resulta procedente la acción ejercida** y por ende **se declara** que *********, se ha **convertido en propietaria por prescripción adquisitiva** respecto del inmueble identificado como fracción del predio denominado *********, con una superficie de *********, metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: *********; inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, bajo los antecedentes registrales siguientes: Registrado bajo el número *********, Foja ********* del tomo *********, Volumen *********, Sección *********, Serie *********, contando con el folio electrónico número *********.

Por tanto, se **ordena** la **cancelación** de la inscripción que aparece en el ********* a nombre del demandado ********* e **inscribirlo a nombre de la parte actora *******, **sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia** de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.



PODER JUDICIAL

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

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO. La parte actora *********, probó la acción ejercida en el presente juicio contra el demandado *********, *********, del primero atendiendo a que se allano a la presente demanda, y segundo no compareció a juicio no obstante de encontrarse debidamente notificado **y el *******, si bien contestó la demanda instaurada en su contra, no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO. Se declara que *********, se ha **convertido en propietaria por prescripción adquisitiva** respecto del inmueble identificado como fracción del predio denominado *********, con una superficie de *********, metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias *********; inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, bajo los antecedentes registrales siguientes: Registrado bajo el número *********, Foja ********* del tomo *********, Volumen *********, Sección *********, Serie *********, contando con el folio electrónico número *********.

CUARTO. Se **ordena** al Director del *********, realice la **cancelación de la inscripción que aparece en esa**

dependencia a nombre del demandado *****, respecto del bien antes detallado.

QUINTO. Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, **se ordena su inscripción en el *******, **sirviendo de título de propiedad a la poseedora *animus domini* *******, **propietaria del 100% de los derechos de propiedad del inmueble materia del presente juicio.**

SEXTO. En función de lo expuesto en el Considerando VII del presente fallo, **se absuelve al codemandado ***** de las prestaciones que le fueron reclamadas.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ JAIMES**, con quien legalmente actúa y da fe.