



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2021, Año de la Independencia"

1

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a diecinueve de abril del dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** el Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** contra *****, y *****, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, identificado con el número de expediente **88/2020**; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito con número de folio 290 de fecha diecinueve de febrero del dos mil veinte, presentado ante la Oficialía de partes común de los Juzgados Civiles en materia familiar y de sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, mismo que por turno tocó conocer a este Juzgado Primero quien lo registro bajo el número de cuenta 97, compareció *****demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL**, la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de *****, y *****, y demás prestaciones que menciona en su escrito inicial de demanda, las cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertara en obvio de repeticiones innecesarias.

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado y en obvio de repeticiones, de igual manera se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, de igual manera invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, anexando a su demanda los documentos descritos en el sello fechador.

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

2.- Por auto de fecha veintiuno de febrero del dos mil veinte, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días contestaran la demanda instaurada en su contra, emplazamiento que se llevó a cabo para el demandado *****, mediante comparecencia voluntaria de fecha veintisiete de febrero del dos mil veinte y por conducto de su Apoderado Legal *****, quien a su vez acredita su personalidad con el testimonio de la escritura número *****, volumen ***** de fecha *****, pasada ante la fe del Notario Público número Uno del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Cuarta Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, mismo que contiene el Poder General Limitado, para Pleitos y Cobranzas que otorga ***** en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada ***** ;Y mediante exhorto para *****, previo citatorio y mediante cedula de notificación personal el día doce de octubre del dos mil veinte, por conducto de la Actuaría Adscrita al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, actuaciones judiciales que cumplieron con los lineamientos mencionados en el artículo 131 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

3.- Por auto de dos de diciembre del año pasado, se tuvo al demandado *****, contestando en tiempo la demanda entablada en su contra, por hechas las manifestaciones que hace valer y por opuestas las defensas y excepciones, ordenándose con las mismas dar vista a la contraria para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

“2021, Año de la Independencia”

3

4.- Por acuerdo de siete de diciembre del año próximo pasado, se acusó la rebeldía en que incurrió el demandado ***** , al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra en el tiempo que se le concedió para ello, teniéndole por contestada la demanda en sentido negativo y las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían a través de la publicación del Boletín Judicial. De igual manera, en el mismo auto, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

5.- En fecha quince de febrero del dos mil veintiuno, se llevó a cabo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente asunto, a la cual no compareció ni la parte actora ni demandada, ni persona que legalmente representara a las partes, por tanto, no fue posible exhortar a las mismas a llegar a un arreglo conciliatorio, por lo que se procedió a depurar el presente procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días.

6.- Mediante escrito número 264 presentado en fecha diecinueve de febrero del presente año, la parte actora y su abogada patrono, ofertaron las pruebas que a su parte corresponden, por lo que, mediante auto de fecha veintitrés del mes y año ya citados, se acordó lo conducente a la admisión y desechamiento de las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Pruebas y Alegatos con citación de la parte contraria.

7.- En fecha veintiséis de marzo de la presente anualidad, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas

ofrecidas en el presente juicio; por lo tanto, desahogadas que fueron las pruebas, se cerró el período probatorio y se aperturó la etapa de alegatos, los que fueron exhibidos y ratificados por la parte actora por conducto de su abogada patrono y a los demandados se les tuvo por perdido su derecho para alegar en razón de que no comparecieron a la audiencia de mérito, citándose a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio, lo cual ahora se realiza bajo el tenor siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **III** del Código Procesal Civil del Estado, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que en el mismo se ventila un derecho real y que el inmueble materia del mismo se encuentra dentro de la jurisdicción de esta autoridad.

II. VÍA.

Asimismo la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III.- LEGITIMACIÓN:

Siendo la legitimación de las partes un elemento fundamental del proceso y la acción, es procedente primeramente su estudio.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“2021, Año de la Independencia”

5

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **180** y **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento Territorial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad Territorial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”

“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...””.

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que se ha denominado como legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y contra el obligado a ese derecho y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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

LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".

La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.

En este contexto, en la especie tenemos que la legitimación de las partes ha quedado acreditada con las siguientes probanzas:

- Contrato privado de compraventa escrito que aparece pactado el trece de marzo del dos mil trece



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

“2021, Año de la Independencia”

7

por ***** por conducto de su administrador único ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, respecto de un bien inmueble identificado como ***** , Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** y ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; con superficie total de 457.00 metros cuadrados.

El documento privado referido tiene valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de no haber sido impugnada por la parte demandada, por lo que se tiene como reconocido expresamente.

De igual forma abonan para acreditar la legitimación de las partes, el certificado de libertad o de gravamen, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintiocho de enero del dos mil veinte, de la cual se desprende que el inmueble identificado como ***** en Tlaltizapan, Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, se encuentra registrado a favor de *****

Documental pública a la cual se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud tener el carácter de público, en términos del artículo 437 fracción II, 490 del referido ordenamiento legal.

En ese tenor, las documentales aludidas son eficaces para acreditar que la aquí actora *****adquirió de ***** , en compraventa, el inmueble cuya prescripción reclama, y que ***** , aparece como propietario del bien inmueble aludido en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y en consecuencia, se acredita la legitimación de la parte actora para hacer valer el derecho que reclama en este juicio y la del demandado aludido para responder de dicha pretensión.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento el criterio sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer en la tesis I. 7° C. 28. C., que aparece consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XI, Enero de 2000, Novena Época, página 1033, que a la letra dispone:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastasio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima.

IV.- EXCEPCIONES.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia"

9

Se procede a estudiar las defensas y excepciones que hizo valer ***** , en escrito número 3025 recibido en este Juzgado el día veintiuno de octubre del dos mil veinte, en el cual dio contestación a la demanda que fue entablada en su contra, excepciones que consisten en:

1.- La falta de acción y derecho.

2.- La falta de legitimación a la causa así como al proceso.

3.- La de contestación.

4.- La de normatividad administrativa.

Así también, tal funcionario se negó a las prestaciones reclamadas por la parte actora; sin embargo, dichas negaciones no fueron acreditadas en autos con ningún medio de prueba, y de igual forma no ofreció pruebas para acreditar sus defensas y excepciones con las cuales sea posible destruir la acción ejercitada por la parte actora ***** , ya que con la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, son insuficientes para que las excepciones antes invocadas puedan prosperar; ya que en atención a lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, le corresponde asumir la carga de acreditar sus excepciones.

V.- ACCIÓN.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción ejercitada.

En síntesis, ***** , demando en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción positiva, derivado de la **posesión de buena**

fe que detenta sobre el bien inmueble identificado como *****, Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1].

Al respecto, conviene señalar que el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...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...”.

Por su parte, el artículo 1238 del propio Ordenamiento, establece:

“...Artículo 1238. 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 del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2021, Año de la Independencia"

11

permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder...".

Y, el artículo 1242 del mismo Código Civil establece:

"... 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 el presente caso, para acreditar la causa generadora de la posesión la parte actora ***** exhibió documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha *****, celebrado por ***** por conducto de su administrador único ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, respecto de un bien inmueble identificado como *****, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; con superficie total de ***** metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1; así como la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintiocho de enero del dos mil veinte, en el que aparece como propietario del inmueble antes descrito el demandado *****.

Documentales privada y pública que tienen valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos 437 fracción II, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, dado que en observancia al sistema valorativo de la sana crítica, en acatamiento a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, la documental citada en primer término concierne estarse como si hubiere sido reconocida expresamente por el demandado *****, por conducto de su Representante Legal, ya que no la objetó dentro del término legal, y la ofreció la parte actora como probanza, y la documental que se indicó en segundo término produce fuerza probatoria al ser certificación expedida por un funcionario público respecto de archivos que se encuentran a su cargo. Robustece el anterior razonamiento, la jurisprudencia emitida por los Tribunales colegiados de circuito:

*Tesis: II.3o.C. J/2
Tribunales Colegiados de Circuito
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIV, Diciembre de 2001
Novena Época
Pag. 1581
Jurisprudencia(Civil)*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la **posesión** necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la **prescripción adquisitiva**, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la **causa generadora** de la **posesión**, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la **posesión** que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha **causa** y puede ser: el hecho o acto jurídico



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia"

13

que hace adquirir un derecho y que entronca con la **causa**: el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la **posesión**, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su **posesión**, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la **posesión**), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no **basta** con **revelar** la **causa generadora** de la **posesión**, sino que debe **acreditarse**. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.**", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001.

Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera. Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Notas:

La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Por ejecutoria de fecha 12 de noviembre de 2003, la Primera Sala declaró improcedente la contradicción de tesis 26/2003-PS en que participó el presente criterio.

Cabe mencionar que, el contrato privado de compraventa de fecha trece de marzo del dos mil trece, celebrado por ***** por conducto de su administrador único ***** como vendedor y ***** en su carácter de compradora, respecto de un bien inmueble identificado como ***** , Morelos, es de fecha cierta, en razón de que como se advierte de autos la veracidad del mismo no fue debatida por la parte demandada y por lo tanto no fue motivo de Litis, por lo que ninguna prueba había de ofrecerse para acreditar tales hechos conforme a lo señalado por el artículo 384 del Código Procesal Civil; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor adquiere valor probatorio para determinar cierta la fecha en que fue celebrado, esto en razón de que ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por la Primera Sala:

*Tesis: 1a./J. 9/2008
Primera Sala
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXVII, Abril de 2008
Novena Época
Pag. 315
Jurisprudencia(Civil)*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“2021, Año de la Independencia”

15

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De los artículos [806](#), [826](#), [1136](#), [1148](#), [1149](#), [1151](#) y [1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León](#) se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la **posesión** en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la **posesión** necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la **posesión** que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la **prescripción**. De manera que si para que opere la **prescripción adquisitiva** es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no **basta** con **revelar** la **causa generadora** de la **posesión** para tener por acreditado ese requisito, **sino** que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la **causa generadora** de la **posesión** es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la **posesión** y computar su término.

Contradicción de tesis 27/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 9 de enero de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 9/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de dieciséis de enero de dos mil ocho.

Nota: Este criterio fue interrumpido por la tesis 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: ["PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO](#)

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

TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).", publicada el viernes 5 de diciembre de 2014, a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200.

VI.- Por otro lado, la accionante para acreditar la calidad de la posesión del predio materia de la presente controversia, ofreció la prueba confesional, misma que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de veintiséis de marzo del año en curso, y ante la incomparecencia injustificada del demandado ***** por conducto de quien legalmente lo represente, a absolver posiciones fue declarado confeso, ya que en el caso concreto que nos ocupa adquiere valor puesto que se actualiza al efecto la fracción I del numeral 426 de la Ley Adjetiva Civil vigente que a la letra señala:

"...El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca..."

Así, en el presente procedimiento, el demandado antes citado, fue notificado legalmente por medio del Boletín Judicial de fecha uno de marzo del año en curso; en consecuencia, se tuvo por confeso respecto a los hechos que le perjudiquen, que sean propios y que afirmare en las posiciones; en ese entendido, el demandado en comento se le tuvo fictamente afirmando las posiciones marcadas con los números: de la dos a la veintiocho, es decir, lo siguiente:

*"...que el absolvente conoce el bien inmueble identificado como ***** Morelos; que la superficie del bien inmueble que se menciona en la posición anterior lo es de 457 metros cuadrados; que las medidas y colindancias del bien inmueble identificado como ***** Morelos son: Al Norte en 20.00 metros con *****; Al Suroeste en 15.00 metros con lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; que el absolvente adquirió para sí el bien inmueble identificado como ***** Morelos, mediante*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

"2021, Año de la Independencia"

17

escritura pública; que la escritura que se menciona en la posición que antecede fue registrada ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado de Morelos; que el absolvente se encuentra registrado como propietario del bien inmueble identificado como ***** Morelos bajo el número de folio Electrónico *****; que su articulante celebró contrato privado de compraventa con su absolvente respecto del bien inmueble identificado como ***** Morelos; que el contrato privado de compraventa que se menciona en la posición que antecede fue celebrado con fecha *****; que mediante el contrato privado de compraventa que se menciona en la posición anterior, su articulante adquirió la propiedad del bien inmueble identificado como ***** Morelos; que el precio de la operación de compraventa respecto del bien inmueble identificado como ***** Morelos lo fue el de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.); Que con fecha trece de marzo del año dos mil trece el absolvente entregó a su articulante la posesión del bien inmueble identificado como ***** Morelos; que su articulante es poseedor del bien inmueble identificado como ***** Morelos; que su articulante ha tenido la posesión del bien inmueble identificado como ***** Morelos, desde hace más de siete años; que su articulante ha poseído el bien inmueble identificado como ***** Morelos de forma pública, continua, ininterrumpida, de buena fe, de forma cierta, de forma pacífica, en calidad de dueño; que su articulante ha realizado actos de dominio sobre el bien inmueble identificado como ***** Morelos; que su articulante ha pagado los servicios municipales del bien inmueble identificado como ***** Morelos; que su articulante ha pagado los servicios públicos generados sobre el bien inmueble identificado como ***** Morelos; que el absolvente se ha abstenido de habitar el bien inmueble identificado como ***** Morelos; que el absolvente se ha abstenido de poseer el bien inmueble identificado como ***** Morelos; que el absolvente se ha abstenido de molestar a su articulante en la posesión que tiene del bien inmueble identificado como ***** Morelos; que el absolvente se ha abstenido de reclamar a su articulante la posesión del bien inmueble identificado como ***** Morelos..."

Medio probatorio al que se le concede valor probatorio, puesto que como es de explorado derecho, la confesión ficta establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses del 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; circunstancia por la cual, con dicha prueba se acredita que ***** el día ***** celebró contrato

privado de compraventa con ***** respecto del bien inmueble identificado como *****, Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; adquiriendo la propiedad de dicho inmueble. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia emitida por la Primera Sala:

Tesis: 1a./J. 93/2006

Primera Sala

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Febrero de 2007

Novena Época

Pág. 126

Jurisprudencia (Civil)

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2021, Año de la Independencia"

19

Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas.
Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

De igual manera, la actora ofreció como prueba de su parte la testimonial a cargo de *********, la que se desahogó en la audiencia de veintiséis de marzo del presente año, de cuyo estudio integral se infiere que los atestes fueron acordes y uniformes al manifestar que saben y les consta, sustancialmente, la primera de ellas:

*"...que conoce a su presentante, desde hace más de diez años, porque desde ese entonces trabaje en una inmobiliaria por eso la conozco; que conoce el bien inmueble identificado como *********, Morelos; que conoce el propietario del bien inmueble identificado como *********, Morelos, es *********; que conoce que la superficie total del bien inmueble identificado como *********, Morelos, es de 457.00 metros cuadrados; que sabe las medidas y colindancias del bien inmueble identificado como *********, Morelos, siendo al Norte en 20.00 metros con avenida *********; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ********* de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ********* de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ********* de la misma manzana; que sabe que es la señora ********* quien se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como *********, Morelos; que sabe que la señora ********* adquirió el bien inmueble identificado como *********, Morelos, por medio de un contrato de compraventa el *********; que sabe que a partir del ********* que su presentante se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como *********, Morelos; que le consta que su presentante se encuentra ostentando la posesión del bien inmueble identificado como *********, Morelos de forma pacífica porque desde que lo adquirió ella ha estado en posesión de dicho inmueble; de forma continua, porque desde que lo obtuvo y del trece de marzo del año dos mil trece, ella ha estado en posesión; de forma pública, desde que ********* adquirió, es la que ha ejercido actos de dominio que el inmueble genera; de forma cierta, porque desde que lo obtuvo del *********, ella es la propietaria; de forma ininterrumpida porque la señora ********* es la propietaria de dicho inmueble desde que lo adquirió; de buena fe porque lo adquirió por medio de un contrato de compraventa del *********; en calidad de propietaria, porque la señora ********* es la propietaria de dicho inmueble del *********; que sabe que su presentante ha realizado actos de dominio sobre el bien inmueble identificado como *********, Morelos, como es el que desde que lo obtuvo ha pagado sus impuestos; que todo lo anterior lo sabe y le consta porque conoce a la señora *********, porque en ese entonces trabajaba en una inmobiliaria..."*

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

Y la segunda de las atestes declaró:

"...que conoce a su presentante, desde hace aproximadamente ocho años, porque yo laboraba en una inmobiliaria en la cual ella realizó unos contratos de compraventa de un inmueble; que conoce el bien inmueble identificado como *****, Morelos; que conoce el propietario del bien inmueble identificado como *****, Morelos, es *****; que conoce que la superficie total del bien inmueble identificado como *****, Morelos, es de *****; que sabe las medidas y colindancias del bien inmueble identificado como *****, Morelos, siendo al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; que sabe que es la señora ***** quien se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como *****, Morelos; que sabe que la señora ***** adquirió el bien inmueble identificado como *****, Morelos, mediante un contrato de compraventa de fecha *****; que sabe que a partir del ***** que su presentante se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como *****, Morelos; que le consta que su presentante se encuentra ostentando la posesión del bien inmueble identificado como *****, Morelos de forma pacífica porque desde la fecha en que celebró contrato de compraventa la señora ***** se encuentra en posesión del inmueble antes descrito; de forma continua, porque desde ***** ella ha estado en posesión; de forma pública, desde la fecha en que celebró contrato de compraventa ha sido la encargada de pagar los impuestos que genera dicho predio, así como las cuotas que se le han solicitado dentro del Fraccionamiento, asimismo los demás posesionarios la han reconocido como tal; de forma cierta, puesto que tiene un contrato de compraventa y ha tenido la posesión desde la fecha en que lo celebró; de forma ininterrumpida desde el momento en que celebró el contrato de compraventa de fecha *****; de buena fe porque cuenta con un contrato de compraventa y dado que ella se ha hecho responsable de todos los impuestos que ha generado el inmueble; en calidad de propietaria, tal y como lo acredita el contrato de compraventa de fecha ***** que sabe que su presentante ha realizado actos de dominio sobre el bien inmueble identificado como *****, Morelos, incluso además de los impuestos que genera el predio y cuotas del Fraccionamiento, ella ha cercado con postes, incluso ha sembrado un par de árboles y el resto de los condominios la reconocen como propietaria de dicho bien inmueble; que todo lo anterior lo sabe y le consta porque hace aproximadamente ocho años laboré para una inmobiliaria con la cual la señora ***** celebró contrato de compraventa sobre un bien inmueble dentro del *****, siendo el ***** cierto evento y la que suscribe era la encargada de realizar diversos contratos, entre ellos el ya señalado..."



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

“2021, Año de la Independencia”

21

Testimoniales a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 471, 473, 474 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que los testigos en mención fueron claros y uniformes en las declaraciones coincidiendo sobre lo manifestado con lo referido por la parte actora en su escrito inicial de demanda, pues de sus testimonios se desprende que les consta que su presentante desde el día *****, siendo hace más de siete años, por medio de un contrato de compraventa adquirió el *****, Morelos y que a partir de esa fecha se encuentra en posesión del bien inmueble antes descrito, ostentando la misma de forma pacífica, de forma continua, de forma pública, de forma cierta, de forma ininterrumpida, de buena fe y en su carácter de dueña.

En consecuencia, tales testimonios, como se ha dicho, son factibles de considerarse, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda, testimonios que sirven de fundamento para tener por acreditado la calidad de la posesión que es indispensable para que proceda la acción de usucapión, pues la actora ***** demostró que tiene la posesión desde que celebró el contrato privado de compraventa el día *****, además que dicha posesión es de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, ininterrumpida, cierta y en calidad de propietaria; siendo la prueba testimonial la idónea para demostrar la posesión que una persona detenta respecto de un bien, sirviendo de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito:

*Tesis: XX. J/40
Tribunales Colegiados de Circuito
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo V, Enero de 1997
Novena Época
Pag. 333
Jurisprudencia (Civil)*

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.

Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Elementos de prueba que analizados en lo particular, administrativamente, atendiendo al sistema valorativo de la sana crítica, en observancia a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, como lo dispone su ordinal 490, con las que se acreditó que la posesión que tiene la accionante reúne los requisitos legales para que proceda la usucapión, que estatuye el artículo 1237 de la Ley Sustantiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, esto porque ha quedado acreditado que la posesión que tiene la parte actora es de fecha cierta porque desde el ***** que adquirió el multicitado inmueble a la fecha posee el mismo en concepto de dueña, en forma pacífica, continua y pública, siendo siete años, tiempo suficiente para que la acción que se promueve como ya se dijo anteriormente prospere, ya que se reúnen los requisitos que dispone el artículo antes invocado.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

“2021, Año de la Independencia”

23

Es de resaltar que el demandado *****, no contestó la demanda, por lo que el juicio se siguió en su rebeldía, teniéndole con fundamento en lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil presuntivamente confesados los hechos, aceptando como cierto que con fecha *****, le vendió a la actora un lote ***** Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; con superficie total de *****, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1; y que desde esa fecha la parte actora ha tenido la posesión de dicho inmueble, de manera cierta, pacífica, de buena fe, continua, ininterrumpida y en concepto de dueña, ya que no ha sido molestada por nadie.

VII.- En este orden de ideas, y toda vez que la **usucapión**, de acuerdo con los artículos a los que se ha hecho referencia en párrafos que anteceden, opera por el solo transcurso del tiempo y tomándose en consideración que la parte actora ha poseído un inmueble identificado como *****, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; con superficie total de *****, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del

Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1, desde el ***** fecha en que aparece pactado el contrato de compraventa celebrado por ***** por conducto de su administrador único ***** como vendedor y ***** en su carácter de compradora, de ahí, que con la confesional y pruebas testimoniales, ofrecidas por la accionante y desahogadas en la audiencia de veintiséis de marzo de la presente anualidad, se infiere que la demandante ha poseído de manera pacífica, ininterrumpida, en concepto de dueña, de buena fe, continua, por más de cinco años, que establece la Norma Jurídica Sustantiva Civil vigente para esta Entidad Federativa, en su artículo 1238 fracción I, que a la letra dice en su parte conducente:

“...Artículo 1238. 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 del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;...”.

En ese orden de ideas, lo que procede es declarar fundada la acción de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ***** contra ***** y ***** . Así, como declarar que adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva de un inmueble identificado como ***** , Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida ***** ; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; con superficie total de ***** , el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“2021, Año de la Independencia”

25

y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1.

Fortalece el anterior razonamiento la jurisprudencia 1a./J. 61/2010, que dictó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que puede ser consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Novena Época, página 5, que a literalidad dice:

“ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual

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

resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.

Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Jorge Roberto Ordóñez Escobar. Tesis de Jurisprudencia 61/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

En consecuencia de lo anterior, por cuanto a las pretensiones marcadas con los incisos **a) y b)** del apartado 2 del escrito inicial de demanda, resulta procedente **ordenar** al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *********, respecto del bien inmueble anteriormente descrito **e inscribirlo** a nombre de la aquí actora *********.

Se precisa que, como lo instruye el artículo **1243** del Código Civil la presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante.

Por último, y por cuanto a la pretensión marcada con el inciso b) del apartado 1 que se reclama al demandado ********* no ha lugar a condenarlo al pago de Gastos y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

"2021, Año de la Independencia"

27

costas originadas por el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 104, 105, 106, 504, 505, 506, y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio, y la vía elegida es la correcta, atendiendo al considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- Es fundada la acción de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ***** contra ***** y ***** , quien el primero de ellos no compareció al presente juicio, siguiéndose en su rebeldía; y respecto al demandado ***** dio contestación a la demanda sin acreditar sus defensas, en consecuencia;

TERCERO.- Se declara que ***** , adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva de un inmueble identificado como ***** , Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 20.00 metros con avenida *****; Al Suroeste en 15.00 metros con parte de los lotes ***** de la misma manzana; Al oriente en 24.00 metros colinda con ***** de la misma manzana; Al Poniente en 37.00 metros con ***** de la misma manzana; con superficie total de ***** , el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico

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

inmobiliario *****-1; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

CUARTO.- Se ordena al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *********, respecto del bien inmueble anteriormente descrito **e inscribirlo** a nombre de la aquí actora *********.

QUINTO.- La presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante, en términos del artículo **1243** del Código Civil.

SEXTO.- No ha lugar a condenar al demandado *********, al pago de Gastos y costas originadas por el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 de la Ley Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **PEDRO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ**, con quien legalmente actúa y da fe. *acf

En el Boletín Judicial Número_____ correspondiente al día_____ de _____ de 2021 se



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“2021, Año de la Independencia”

29

hizo la publicación de ley de la resolución que antecede conste.

En _____ de _____ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.

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