

“2019, año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata”

Exp. 31/2020.

SENTENCIA DEFINITIVA

Tetecala de la Reforma, Morelos; a seis de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **31/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *****en contra de ***** , ***** , ***** , radicado en este Juzgado, y:

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este Juzgado el *****de enero de dos mil *****compareció el Ciudadano ***** , demandando en la Vía ordinaria Civil de los Ciudadanos ***** , ***** , ***** , las siguientes prestaciones:

I.- DE LOS SEÑORES *****Y ***** , LAS SIGUEINTES PRESTACIONES:

a) La declaración por sentencia firme que he adquirido la propiedad por prescripción positiva del lote de terreno y construcciones en el existente, conocido como solar número ***** , Estado de Morelos, cuyo título de Propiedad número ***** , inscrito en el Registro Agrario Nacional, bajo el folio número ***** , de *****a favor del señor ***** .

b).- Daños y perjuicios que se originen con motivo de este juicio.

c.- Gastos y costas que se causen en el presente juicio.

II.- Dichos señores pueden ser notificados y emplazados en:

1.- ***** , quien puede ser notificada y emplazada e calle *****Morelos.

2.- ***** quien puede ser notificado y emplazado en Calle *****Estado de Morelos.

III.- DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL Y DEL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE MORELOS, LAS SIGUIENTES PRESTACIONES:

1.- De ambos la cancelación en dichos registros del inmueble antes mencionado que aparece a nombre del señor ***** e inscribirlo a nombre del suscrito ***** en el folio real respectivo, previa la sentencia firme de prescripción positiva que se dicte en este juicio; y

2.- En caso de oposición, el pago de daños y perjuicios, gastos y costas judiciales que se causen en el presente juicio.

IV.- Dichos Registros pueden ser notificados y emplazados:

I.- El Registro Agrario Nacional en ***** , Morelos.

II.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos, debe ser emplazado a juicio en el domicilio ***** , Morelos en esta Entidad.

2.- Por auto del ***** , por única ocasión **se previno** la demanda presentada por la parte actora, requiriéndole para que dentro del término de **tres días** diera cumplimiento a lo que establece el artículo 272 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado.

3.- En acuerdo de ***** , se tuvo por presentado a ***** parte actora, subsanando la prevención y se admitió su demanda en la vía propuesta y se ordenó emplazar a la parte demandada, corriéndole traslado por el término de **diez días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; por cuanto al ***** y Registro Agrario Nacional; se ordenó girar exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del ***** Distrito Judicial en el Estado de Morelos, para que en auxilio de sus labores se emplazara a dichos demandados.

4.- Con fecha ***** , se emplazó a juicio a los demandados ***** y ***** , y a los codemandados ***** y Registro Agrario Nacional, se les emplazó el día ***** **del presente año.**

5.- Por auto de fecha ***** , se le tuvo por acusada **la rebeldía** en que incurrieron los demandados

*****y *****, y se ordenó notificarles a través del boletín judicial del **Tribunal Superior de Justicia.**

6.- Mediante auto de *****, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, y toda vez que no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio, se procedió a examinar la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de **OCHO DÍAS** común para ambas partes.

7.- Por acuerdo de *****, se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, admitiéndose las pruebas de la parte actora que fueron la **Confesional** a cargo de los demandados *****y *****, la **Testimonial** a cargo de *****, se admitió la inspección judicial marcada con el número *****del escrito *****, se admite la **Prueba Documental Pública y privadas** marcadas con los números *****. Y se admitió la **Presuncional en su doble Aspecto Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones.**

8.- Con fecha *****, se llevó a cabo la inspección judicial ofertada por la parte actora.

9.- Mediante diligencia de *****, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS Y ALEGATOS**, asistiendo únicamente el abogado patrono de la parte actora, asimismo dicha actora sustituyó a los testigos, **no así los demandados**, no obstante de encontrarse legalmente citados; desahogándose

enseguida la **Confesional** a cargo de los demandados a quienes se les declaró **confesos** de las posiciones que previamente se calificaron de legales; desahogándose la **Testimonial** a cargo de los atestes antes mencionados, por lo que, al no existir más pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, en la que se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora los cuales fueron en forma verbal, ordenándose citar a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- Competencia y Vía. Éste Juzgado Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para resolver y fallar el presente juicio, en razón de que el inmueble controvertido se ubica en *****, Morelos, es decir, dentro del lugar donde ejerce su ámbito competencial éste Tribunal. Además, la vía elegida es la correcta, porque la acción de prescripción positiva debe ventilarse en la **vía ordinaria civil**. Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 34 fracción III, 349, 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito *sine qua non* de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de los demandados para contestar y oponer sus defensas y excepciones. En ese orden de ideas al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"Legitimación y substitución procesal: Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley", asimismo 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 condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal. En esa tesitura debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, *"Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento"*. Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En el caso particular el artículo 1242 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, dispone: *"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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión"*. No obstante, si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del precepto citado, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner

fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

En este orden de ideas, el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, establece: "*Quién puede promover la declaración de propiedad. El que*

hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.”

Precisado el contexto legal, en la especie el suscrito juzgador estima que la legitimación de las partes para contender en juicio se halla satisfecha.

En primer término, tenemos que el ciudadano ***** , presento el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha ***** , celebrado por ***** en calidad de vendedora y ***** , en su calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como lote ***** , Estado de Morelos, el cual adquirió por contrato privado de compraventa de derechos posesorios el día diecinueve de julio de dos mil ocho, con una superficie actual de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al norte mide ***** metros y colinda con *****; al Sur mide ***** metros y colinda con ***** , al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide ***** metros y colinda con calle ***** que es la de su principal ubicación; con el cual acreditó su aptitud para comparecer en su carácter de parte actora.

Y, a su vez adjunto a la demanda inicial:

CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN, de fecha *****, expedido por el *****, respecto del **folio real electrónico *******, correspondiente al inmueble ubicado en con una superficie de *****metros cuadrados, propietario *****, Sin afectación por decreto ni gravamen alguno.

Documentos que valorados de conformidad con los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, se aprecian aptos y suficientes para acreditar la legitimación activa de la parte **actora ******* para poner en movimiento al órgano jurisdiccional y la pasiva de *****, así como al, *****, para oponer defensas y excepciones, la primera en su carácter de propietaria verdadera del inmueble controvertido, el segundo por obrar a su favor la inscripción del inmueble y el último, toda vez que la prestación que se le reclama es precisamente la cancelación de la inscripción del inmueble y la nueva inscripción a favor del actor.

La acreditación de la legitimación de las partes para contender en juicio, no implica la procedencia de la acción. Lo anterior conforme previenen los numerales 191, 179, 180, 217 y 218 del ordenamiento legal antes invocado. Robustecen el criterio que antecede las tesis jurisprudenciales siguientes:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio*

de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del 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 está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, página: 350. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279”.

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho. Página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, Tercera Sala, Sexta Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación”.

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACION PASIVA EN EL JUICIO. Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión

pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.4o.C. J/3 Amparo directo

274/90. Javier Mora López y otros. 14 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger. Amparo directo 222/93. Taurino Reyes Andrés. 28 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores. Amparo directo 1154/94. Luis Limón Cedillo. 10 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger. Amparo directo 3584/95. Eva Rosales Flores y otras. 13 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana Ma. Serrano Oseguera. Amparo directo 5664/95. Maura Angeles Barco Pérez. 26 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo III, Enero de 1996. Pág. 178. **Tesis de Jurisprudencia.**"

"USUCAPIÓN. PARA INTEGRAR DEBIDAMENTE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL ES NECESARIO ACOMPAÑAR A LA DEMANDA EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD U OFICINA CATASTRAL, EN EL QUE SE PRECISE SI EL INMUEBLE EN CONTROVERSIA SE ENCUENTRA INSCRITO O NO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA). Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapión debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u

*oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico procesal, ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO OCTAVO CIRCUITO. XXVIII. J/2 Amparo directo 345/2003. Hortencia Hernández Zempoalteca. 23 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 337/2003. Crescenciana Báez Sandoval. 30 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 284/2003. Fernando Chamorro Sánchez. 21 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo en revisión 202/2003. La Luz, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Alejo Rebolledo Viveros. Secretario: Gabriel Alejandro Zúñiga Romero. Amparo directo 594/2005. 9 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008. Pág. 1157. **Tesis de Jurisprudencia.**"*

III.- No existiendo recursos, excepciones, o incidentes pendientes por resolver, se procede al estudio de la acción principal, y al respecto en el presente caso, el ciudadano *****por su propio derecho demandó en la vía ORDINARIA CIVIL y en ejercicio de la acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA, *****, *****, *****.

las siguientes prestaciones:

I.- DE LOS SEÑORES *****Y *****, LAS SIGUIENTES PRESTACIONES:

a) La declaración por sentencia firme que he adquirido la propiedad por prescripción positiva del lote de terreno y construcciones en el existente, conocido como solar número ***** , Estado de Morelos, cuyo título de Propiedad número ***** , inscrito en el Registro Agrario Nacional, bajo el folio número ***** , de *****a favor del señor ***** .

b).- Daños y perjuicios que se originen con motivo de este juicio.

c.- Gastos y costas que se causen en el presente juicio.

II.- Dichos señores pueden ser notificados y emplazados en:

1.- ***** , quien puede ser notificada y emplazada e calle *****Morelos.

2.- ***** quien puede ser notificado y emplazado en Calle *****Estado de Morelos.

III.- DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL Y DEL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE MORELOS, LAS SIGUIENTES PRESTACIONES:

1.- De ambos la cancelación en dichos registros del inmueble antes mencionado que aparece a nombre del señor ***** e inscribirlo a nombre del suscrito *****en el folio real respectivo, previa la sentencia firme de prescripción positiva que se dicte en este juicio; y

2.- En caso de oposición, el pago de daños y perjuicios, gastos y costas judiciales que se causen en el presente juicio.

IV.- Dichos Registros pueden ser notificados y emplazados:

I.- El Registro Agrario Nacional en ***** , Morelos.

II.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos, debe ser emplazado a juicio en el domicilio ***** , Morelos en esta Entidad.

La causa de pedir, esencialmente se hizo consistir, que en la parte actora ***** , adquirió la posesión en concepto de propietario, del bien inmueble controvertido identificado como inmueble identificado como lote ***** , Estado de Morelos, el cual adquirió por contrato privado de compraventa de fecha *****de ***** , que realizó con la demandada ***** , con una superficie actual de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al norte Mide *****metros y colinda con *****; al Sur mide *****metros y colinda con ***** , al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide *****metros y colinda con calle ***** , posesión que ha mantenido en forma pacífica, continua, pública, ininterrumpida y de buena fe durante once años a

la fecha, por lo tanto, estima que ha operado a su favor la prescripción positiva.

Por su parte, los demandados ya mencionados, **no comparecieron a juicio**, a pesar de haber sido debidamente notificados de la demanda en su contra, ya que ambas omitieron contestar la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía, por lo tanto, **no desvirtuaron la acción reclamada en su contra, además se tienen por presuntamente confesados los hechos de la demanda**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **368** del código procesal civil del Estado de Morelos.

“ARTICULO 368.- Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. **Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar.** Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Ahora bien, de conformidad con los artículos 384 y 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, **la parte que afirme tendrá la carga de la prueba**, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. Así tenemos en el presenta caso, que para acreditar la procedencia de su acción el ciudadano *********ofreció las siguientes pruebas:

a) Las documentales privadas, consistentes en:

1.- CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha *****de *****, celebrado por *****en su calidad de vendedora y *****en su calidad de comprador en relación al inmueble identificado como lote *****, Estado de Morelos, el cual adquirió con su cónyuge, por contrato privado de compraventa de derechos posesorios el día *****, con una superficie actual de ***** co las siguientes medidas y colindancias: al norte mide *****metros y colinda con *****; al Sur mide *****metros y colinda con *****, al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide *****metros y colinda con calle ***** que es la de su principal ubicación.

Documental que reciben valor indiciario ya que si bien es cierto que por sí solos no resultan aptos para demostrar posesión, si arrojan la presunción en el sentido de que dicho actor habita en el predio controvertido.

b) Documentales pública:

1. CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN, de fecha *****, expedido por el *****, respecto del **folio real electrónico** *****correspondiente al inmueble ubicado propietario *****. Sin afectación por decreto ni gravamen alguno.

3. TITULO DE PROPIEDAD, numero ***** expedido por el registro agrario nacional (**RAN**) a nombre de *****, de fecha *****

4. Original de seis recibos oficiales de pago del Impuesto predial de los años ***** expedidos por el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de *****, Morelos a nombre.

5. dos recibos Oficiales de pago del Impuesto predial del año ***** expedido por el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de *****, Morelos, a nombre de *****.

6. 30 recibos de pago de servicio de agua potable, que obran a fojas ***** del presente expediente

7. 35 recibos de compra de material que obran a fojas ***** del presente expediente.

8.- copia certificada del plano catastral y avalúo catastral a nombre de *****, expedido por el ayuntamiento de *****, Morelos.

9.- Avalúo del inmueble motivo del presente juicio el cual obra a fojas *****.

Documentos de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil del Estado.

Por otra parte, de autos se advierte que el actor también ofertó la prueba **Testimonial** a cargo de *****, de la que se advierte que la primera de los mencionados en lo que interesa manifestó:

1.- CONOCE A LAS PARTES EN ESTE JUICIO.

R.- Si, si las conozco.

2.- DESDE CUANDO LAS CONOCE.

R.- Desde hace *** años aproximadamente.**

3.- PORQUE RAQZON LAS CONOCE.

R.- Porque eran mis vecinos

4.- CONOCE A LA PARTE DEMANDADA

R.- Si, si los conozco

5.- QUE RELACIÓN EXISTE ENTRE LAS PARTES.

R.- son hermanos *****la relación que tienen ahorita de la cesion del inmueble

9.- SABE EL DOMICILIO DE LA PARTE ACTORA *****.

R.- si Calle ***** lote ***** , Morelos.

15.- QUE DIGA LA RAZON DE SU DICHO PORQUE SABE LO QUE HA DECLARADO.

R.-Lo se y me consta porque he platicado con mo amiga *****yo su vecina y conozco a ***** porque era vecino, conozco del terreno y se que hay una cesión de derechos que se firmó el *****del ***** y es en donde vive el señor ***** , y se que el señor ***** paga los impuestos y derechos del inmueble y siendo todo lo que deseo manifestar.

Por su parte, la segunda ateste **JUAN CARLOS FLORES RIVERA**, manifiesta en lo que interesa lo siguiente:

1.- CONOCE A LAS PARTES EN ESTE JUICIO.

R.- Si, si los conozco.

2.- DESDE CUANDO LAS CONOCE.

R.- Desde hace *****años.

3.- PORQUE RAZON LAS CONOCE.

R.- Porque los visitaba en su domicilio

4.- CONOCE A LA PARTE DEMANDADA

R.- Si conozco a eleuteria.

5.- QUE RELACIÓN EXISTE ENTRE LAS PARTES.

R.- La señora *****le cedió los derechos al señor ***** , ya que son hermanos.

9.- SABE EL DOMICILIO DE LA PARTE ACTORA *****.

R.- Calle ***** lote ***** , Morelos.

15.- QUE DIGA LA RAZON DE SU DICHO PORQUE SABE LO QUE HA DECLARADO.

R.- Porque los conozco desde hace *****años y conozco el terreno ya que ahí vive el señor ***** , se y me consta que el señor *****paga los impuestos el terreno se encuentra circulado con alambre de

púas, tiene una casa dentro del inmueble, ya que colinda al Norte con ***, al Sur colinda con *****, al Este con ***** al Oeste con la calle *****, se que existe un contrato de cesión de fecha *****del *****, siendo todo lo que deseo manifestar.**

Testimonios que analizados individualmente a la luz del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, conforme a las reglas de la lógica y máximas de la experiencia, se concluye que es dable concederles valor probatorio pleno en cuanto declaran que el actor *****, habita en el domicilio controvertido **desde hace *****años**, además refirieron saber **del contrato de compraventa del *****de *******, donde la demandada *****le cedió los derechos al actor *****, así también manifestaron saber que el domicilio del actor tiene identidad con el inmueble motivo del presente juicio, ya que dijeron que **colinda al Norte con *****, al Sur colinda con *****, al Este con ***** al Oeste con la calle *****, y que esta ubicado en Calle ***** lote *****, Morelos**; testigos que resultan idóneos ya que constataron los hechos de viva voz, lo cual manifestaron al proporcionar sus datos generales y relaciones personales por tanto, provocan plena credibilidad en el Juzgador. Fundamenta la jurisprudencia I.8o.C. J/24 que obra en la página 808 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXI, Junio 2010, que dicta a la letra:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.
Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las

reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Una vez analizados y valorados los medios de prueba aportados, admitidos y desahogados por las partes, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, confrontándolas unas con otras, se arriba a la conclusión de que la parte actora ********* acreditó su acción de **prescripción positiva**, por lo siguiente:

Al caso, el artículo 661 de Código Procesal Civil, dice: *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio en contra del que aparece 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 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”*, de igual modo es de citarse el artículo 1223 del Código Civil vigente en el Estado que menciona:

“Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”. Asimismo el 1225 del mismo Código que establece: *“Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley”*, así como el 1237 de la misma ley que a la letra dice: *“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 igual manera el 1238 fracción I establece: *“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...”*; y el ordinal 1242 de la misma ley cita: *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión”.* De igual forma el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, establece que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de los hechos que el adversario tenga en su favor una presunción legal.

De acuerdo con lo anterior, para la procedencia de la acción en estudio, la posesión 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”.

En relación al primero de los elementos, consistente en la posesión en concepto de dueño, esta 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, cuando se promueve un juicio de usucapión, no solo es menester que la parte actora revele dicha causa sino que debe acreditarla fehacientemente puesto que es de vital importancia por desprenderse de la misma el derecho que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, así como para que el Juzgador 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.

En este sentido sustenta la jurisprudencia II.3º.C. J/2, consultable en la página 1581 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Diciembre de 2001, que enseguida se transcribe:

“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 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 DE 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, 11*****, 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".*

En el caso concreto el actor *****, reveló que la causa generadora de su posesión en concepto de propietario se sustenta en el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha *****de dos mil ocho, celebrado por el propio ***** en su calidad de comprador y *****, en su calidad de vendedora en relación al inmueble motivo del presente juicio, misma documental que por tratarse de documentos privados presentados en juicio en original, procedentes de los interesados, y que no fueron objetados ni impugnados por los demandados, se tienen por admitidos y surten sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, de acuerdo con el precepto 444 del código procesal civil del Estado en vigor:

“ARTICULO 444.- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, **se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.”**

Orienta este criterio la tesis aislada IV.1o.C.43 C en consulta en la página 1904 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXII, Agosto de 2005, que dicta:

"DOCUMENTOS PRIVADOS Y CORRESPONDENCIA EN EL JUICIO CIVIL. SI SON OBJETADOS CORRESPONDE A QUIEN SE ATRIBUYA SU AUTORÍA Y LOS REDARGUYA DE FALSOS LA CARGA PROCESAL DE DEMOSTRAR DICHA CIRCUNSTANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). El artículo 297 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que los documentos privados y la correspondencia

procedentes de uno de los interesados, que se presenten por el otro, no necesitarán ser reconocidos por aquél para hacer fe, aun cuando aparezcan firmados a su nombre por tercera persona, igual consideración se hace en torno a los libros de los comerciantes; por otra parte, el numeral 373 del citado ordenamiento prevé el derecho de redargüir de falsas esas pruebas. De lo anterior se colige una presunción legal en cuanto al valor probatorio de las documentales con las características indicadas, por tanto, corresponde a quien se atribuya su autoría y las redarguya de falsas, la carga procesal de demostrar esa objeción, a diferencia de lo que ocurre tratándose de la impugnación de documentos privados provenientes de terceros, donde la veracidad en la emisión queda a cargo de quien los introduce al juicio. Ello es así, porque la voluntad expresa del legislador fue otorgar a las probanzas de tal naturaleza, eficacia probatoria sin necesidad de reconocimiento ni algún otro requisito; por consecuencia lógica, quien pretenda desconocer dicha presunción legal, tiene que demostrar la falsedad de los documentos cuestionados."

Sustenta también, la Tesis Jurisprudencial I.2o.C. J/1 (10a.), Página: 1431, Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Civil, Décima Época, Registro: 2005897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que es del tenor literal siguiente:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a

terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez. Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde. Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez. Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez. Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez. Nota: Esta tesis es objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 2*****/2014, pendiente de resolverse por la Primera Sala. Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de

aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013."

En estos términos este Juzgador concluye, que la parte actora si acreditó su causa generadora de la posesión en concepto de propietario, o justo título para usucapir, dado que su documento básico se estima fundadamente bastante para transmitir la propiedad. Sustenta este criterio la tesis de jurisprudencia PC.I.C. J/***** C (10a.) en consulta en la página 1910 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época. Libro 47, Octubre de 2017 (4 Tomos), que enseguida se inserta a la letra:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA. Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está

referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.”

Luego, se tiene por acreditado el origen de la posesión de la parte actora ***** en concepto de propietario, a partir del día *****de *****.

Ahora bien, para acreditar los elementos de la posesión consistentes en que esta reúna las características de *Pacífica; Continua; Pública; y Cierta*, la parte actora adjuntó a su demanda: Original de seis recibos oficiales de pago del Impuesto predial de los años ***** expedidos por el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional

de *****, Morelos a nombre, dos recibos Oficiales de pago del Impuesto predial del año ***** expedido por el H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de *****, Morelos, a nombre de *****, 30 recibos de pago de servicio de agua potable, que obran a fojas ***** del presente expediente, 35 recibos de compra de material que obran a fojas ***** del presente expediente, copia certificada del plano catastral y avalúo catastral a nombre de *****, expedido por el ayuntamiento de *****, Morelos, mismas documentales que individualmente recibieron valor indiciario ya que si bien es cierto que por sí solos no resultan aptos para demostrar posesión, si arrojan la presunción en el sentido de que dicho actor habita en el predio controvertido ya que tales recibos están a nombre de la demandada ***** y esta a su vez con fecha ***** **de *******, vendió al actor *****; a los cuales se adminicula la confesión ficta de los demandados ***** **Y *******, y este último es quien aparece como propietario del inmueble materia del presente juicio ante el instituto de servicios registrales y catastrales del Estado, declarados en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha cuatro de agosto del presente año, en cuanto a la primera de los nombrados se le tuvo aceptando lo siguiente: **"Que si conoce a *******, **que con fecha ***** firmo contrato de cesion de derechos posesorios, que reconoce el contenido y firma que aparece coo suya en el contrato de cesion de derechos de posesiones, que firmo dicho contrato al favor del actor respecto al inmueble identificado como lote *******, **del Estado de Morelos; que al momento de la firma del citado contrato dio la posesión a *****del inmueble dmateria del presente juicio, que sabe que el inmueble que ampara el contrato privado de cesion de derechos posesorios**

a favor del actor tiene una superficie de ** metros cuadrados que sabe que el inmueble que ampara el contrato privado de cesion de derechos celebrado entre las partes tiene las siguientes medidas y colindancias al norte en *****metros y colinda con *****, al este en ***** metros y colinda con ***** al Oeste en *****metros y colinda con Calle *****, que sabe que el contrato privado de cesión de derechos posesorios que celebraron las partes se refiere al inmueble ubicado en ***** si número identificado como lote *****, Estado de Morelos, que convinieron como precio de la operación del inmueble la cantidad de *****pesos 00/100 M.N., que recibió la cantidad antes mencionada a su entera satisfacción a la firma del contrato referido que sabe que el predio materia del presente juicio ha sido totalmente liquidado por el actor, que sabe que desde la fecha del contrato *****ha tenido la posesión física y materia del inmueble de materia del presente juicio***

Y el segundo de dichos demandados *****, confesó lo siguiente: ***"Que si conoce a *****, que recibió el título de propiedad *****, del entonces presidente de la Republica Vicente Fox Quezada, que sabe que actualmente el predio cuenta con una superficie de ***** cuadrados, que ha omitido poseer el inmueble identificado como lote *****, que se ha abstenido de poseer dicho inmueble, que sabe que posee el inmueble mencionado el señor *****, que sabe el actor ha poseído el***

inmueble mencionado el actor **, desde el *****a la fecha, que sabe que el actor *****, durante el tiempo que ha tenido la posesión es en carácter de dueño, que sabe que el inmueble carece de gravámenes y limitaciones de dominio, que sabe que el inmueble tiene las siguientes medidas y colindancias: al norte en *****metros, al sur *****metros, al este en ***** metros, al oeste en *****metros; que sabe que el actor paga los impuestos del inmueble.”***

Pruebas a las que se les concede pleno valor probatorio en cuanto a que se demostró que el actor ***** habita en el domicilio controvertido desde el año *****, poseyendo en concepto de dueño y de buena fe por la celebración del contrato de compraventa que realizó con la hoy demandada *****de fecha *******del presente año.**

En concordancia con lo anterior, se estima que desde esa fecha la parte actora *****, mantiene la posesión en concepto de propietario, del inmueble materia del presente juicio de manera continua, pública, cierta, pacífica y de buena fe, ya que no existe oposición por parte de los demandados, ya que no contestaron la demanda entablada en su contra, no opusieron defensas o excepciones ni ofrecieron pruebas con las que desvirtuaran la acción reclamada en su contra, Por lo que en base a lo antes expuesto, no existe impedimento legal a la acción que reclama el actor aunque aparezca inscrito en el Registro Público como propietario hoy demandado *****, ya que tratándose de actos traslativos de dominio fundamentalmente la compraventa, cuando el vendedor ya ha transmitido la propiedad a otro,

eso no es obstáculo para que el nuevo dueño del inmueble pueda ejercitar la acción sobre prescripción adquisitiva dado que se trata de una nueva relación jurídica personal que surge entre la vendedora hoy demandada *****y el comprador hoy actor *****esto desde el momento que transmite el dominio al comprador, pues el cambio de propietario no produce una causahabencia entre el anterior propietario, sino sólo respecto del comprador quien se subroga en los derechos del propietario que hubiera dado posesión derivada del bien.

En consecuencia, en mérito de lo antes vertido, se actualiza en exceso la temporalidad para la procedencia de la usucapión a que se refiere el artículo 1238 fracción I de la codificación aludida, en cuanto establece: *“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...”* Este criterio se sustenta en la Tesis Jurisprudencial 1a./J. 125/2010, Página: *****, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que reza:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). *La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene*

del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe. Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.”

En mérito de lo expuesto y toda vez que ha quedado acreditado en autos que la parte actora reveló la causa generadora de su posesión, la que como se ha mencionado, ha sido en concepto de dueño, en forma pacífica, continúa, pública y cierta, desde el día *****, a la actualidad, resultando por lo tanto declarar procedente el ejercicio de la acción que se analiza, por lo cual éste Juzgador, declara que el ciudadano ***** se ha convertido en propietario por prescripción positiva, de la fracción del inmueble identificado como lote *****, Estado de Morelos, el cual adquirió con una superficie actual de *****

con las siguientes medidas y colindancias: al norte mide *****metros y colinda con *****; al Sur mide *****metros y colinda con ***** , al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide *****metros y colinda con calle ***** , identificado ante *****antes conocido como ***** , con **el folio electrónico *******. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, expídasele copia certificada a la parte actora ***** , a efecto de que inscriba en el ***** , del inmueble identificado como lote ***** , Estado de Morelos, únicamente la fracción de dicho inmueble el cual adquirió con una superficie actual de ***** con las siguientes medidas y colindancias: al norte mide *****metros y colinda con *****; al Sur mide *****metros y colinda con ***** , al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide *****metros y colinda con calle ***** , inmueble que está identificado ante *****antes conocido como ***** , con **el folio electrónico ******* , por lo que la presente resolución le servirá a la parte actora *****de título de propiedad.

Se condena al ***** , a la cancelación de la inscripción que originalmente se encuentra dicho inmueble a nombre de ***** y se realice una nueva inscripción en el mismo en favor ahora de la parte actora ***** , respecto de una fracción del inmueble identificado como lote ***** , Estado de Morelos, únicamente por cuanto a la superficie de ***** **de dicho inmueble**, con las siguientes medidas y colindancias: al norte mide *****metros y colinda con *****; al Sur mide *****metros y colinda

con *****, al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide ***** metros y colinda con calle *****, inmueble que está identificado ante ***** antes conocido como *****, con **el folio electrónico *******, **numero *******, **foja *******, **libro *******, **volumen I**, **sección 1**, **de fecha *******, **en el entendido que el resto de la superficie del citado bien, deberá subsistir inscrita a favor de *******; concediéndole a dicho Instituto un término de *CINCO DÍAS* contados a partir de que el presente fallo cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en esta resolución.

V. Gastos y Costas. En virtud de ser adversa la presente resolución a los intereses de la parte demandada *****y *****, se les condena al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, entendiéndose como gastos, los que comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Y costas las que comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156, 157, 158, 165, 166, 689 al 693, 697 del Código Procesal Civil y ***** del Código Sustantivo de la materia. Lo anterior se apoya en la siguiente Tesis Jurisprudencia tomada del Semanario Judicial de la Federación Octava Época, Tomo III, Segunda Parte visible, página 363, que a la letra dicta:

"GASTOS Y COSTAS DEL PRESENTE JUICIO, CONDENACIÓN A, ES DIFERENTE A LA PROHIBICIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. *La condenación a cubrir gastos y costas es una sanción originada como consecuencia de que la parte que perdió en el juicio ocasionó daños económicos a la contraria supuesto que ésta debió estar asesorada por un perito de derecho y pudo haber erogado gastos al ofrecer las pruebas que estimo pertinentes en el juicio, en tal virtud, estos deben ser pagados conforme al arancel previstos en la propia Ley adjetiva y no se ubican dentro de la prohibición constitucional. contenida en el artículo 17 de nuestra Constitución, pues esta se refiere a que no se pagará cantidad alguna por servicio de administración de justicia que corresponda al estado".*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238, 1242 y 1243 del Código Civil; y artículos 96 fracción IV, *****, 102, 104, 105, 106, 112, 191, 490, 491, 504, 661, 662, 665, 667 del Código Procesal Civil, ambos ordenamientos vigentes en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora ***** acreditó su acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, ejercitada en contra de los demandados *****, *****, *****; en consecuencia,

TERCERO.- Se declara que ha operado a favor del ciudadano *****, **LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN**, respecto de una fracción del inmueble identificado como lote *****, Estado de

Morelos, únicamente por cuanto a la superficie de ***** **de dicho inmueble**, con las siguientes medidas y colindancias: al norte mide ***** metros y colinda con *****; al Sur mide ***** metros y colinda con *****; al Este mide ***** metros y colinda con *****; al Oeste mide ***** metros y colinda con calle *****; inmueble que está identificado ante ***** antes conocido como *****; con **el folio electrónico *****; numero *****; foja *****; libro *****; volumen I, sección 1, de fecha *****; en el entendido que el resto de la superficie del citado bien, deberá subsistir inscrita a favor de *****;**

CUARTO.- Concediéndole a ***** antes conocido como *****; un término de *CINCO DÍAS* contados a partir de que el presente fallo cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en resolutive que antecede.

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, expídasele copia certificada a la parte actora *****; a efecto de que la inscriba en el ***** y le sirva de título de propiedad.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva, lo resolvió y firma el Maestro en Derecho *****; Juez Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante su Secretario de Acuerdos Licenciado *****; con quien actúa y da fe.