



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos a nueve de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA**, los autos del expediente número **176/2019**, relativos al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra el ******* y del *******, radicado ante la Tercera Secretaría de este Juzgado, y:

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado el nueve de abril de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, al que se asignó el folio 518, compareció la ciudadana *********, demandando en la vía **Ordinaria Civil**, del ******* y del *******, las siguientes pretensiones:

“... I).- DEL *********:

- A) **.- LA DECLARACIÓN MEDIANTE SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA ADQUISITIVA QUE HA OPERADO A FAVOR DE LA HOY SUSCRITA ***** (SIC), sobre el Predio Urbano Identificado como el ***** , con Clave Catastral Número: ***** , e Inscrito ante el ***** , Bajo el Folio Real Electrónico Inmobiliario Número: ***** .**
- B).- **El Pago de los Daños y Perjuicios que se le han Generado a la Suscrita Accionante por la Falta de Escrituración en Tiempo y Forma, como aquellos que se sigan generando hasta la total solución del presente Asunto.**
- B) **.- El Pago de los Gastos y Costas que se Generen con motivo de la Interposición y Tramitación del Procedimiento Civil que se Ventila.**

Prestaciones todas Exigibles Conjuntamente con la Suerte Principal.

II) DEL H. *********.

A).- LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE EXISTE ANTE DICHO INSTITUTO A FAVOR DE LA PERSONA MORAL BANCO ABOUMRAD, S.A. Y COMO CONSECUENCIA LEGAL, LA INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA ACCIONANTE DEL BIEN INMUEBLE INSCRITO BAJO EL FOLIO REAL NÚMERO: ***.**

B).- LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA DEFINITIVA/FALLO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN EL RESPETIVO (SIC) LIBRO DE GOBIERNO. Misma que deberá Constituir Título de Propiedad a favor de la Accionante, en términos de lo dispuesto en el artículo 1243 del Código Civil para nuestra Entidad.

Expuso como hechos de sus prestaciones, los que se encuentran descritos en su escrito inicial de demanda mismos que en este apartado se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones innecesarias e invocó el derecho que considero aplicable al presente asunto; asimismo, adjuntó las documentales que obran en autos detalladas en el sello fechador de recepción de la oficialía de partes del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

2. Por auto de doce de abril de dos mil diecinueve, se hizo la prevención a que alude el artículo 357 del Código Procesal Civil, concediéndole un término de tres días para que la subsanara.

3.- Mediante auto de dos de mayo de dos mil diecinueve, se tuvieron por recibidos los escritos 4397 y 4483; por tanto, se admitió la demanda en la vía y forma correspondiente únicamente respecto del inmueble identificado como ***** , fraccionamiento ***** , con folio electrónico real ***** , ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que en el plazo de DIEZ DÍAS dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones, en



PODER JUDICIAL

3

esta Ciudad, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos por Boletín Judicial. Y dado que la accionante manifestó desconocer el domicilio de la demandada ***** , a fin de estar en condiciones de emplazar por edictos; se ordenó girar los oficios de estilo al INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL (INE), COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE), TELÉFONOS DE MÉXICO, S.A. DE C.V., DIRECTOR DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA (SAPAC), INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL (IMSS), INSTITUTO DE SERVICIO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE), para que en el plazo de CINCO DÍAS, informaran si tenían registrado algún domicilio de la demandada referida.

4.- Mediante diligencia de fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, previo citatorio de ley fue emplazada la codemandada H. *****.

5.- A través de auto de fecha tres de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al Director General del ***** , dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que consideró pertinentes; ordenando dar vista a la parte actora por el plazo de TRES DÍAS para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

6.- Por auto de veintisiete de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por rendido el informe a cargo del Jefe de la Unidad Jurídica del INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS

TRABAJADORES DEL ESTADO, informando que no encontró registro de la demandada *****.

7.- Mediante auto diverso de veintisiete de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el informe de la vocal del Registro Federal de Electores, haciendo del conocimiento que no se tiene registro de personas morales.

8.- A través de otro auto diverso de veintisiete de junio de dos mil diecinueve, se tuvo por recibido el informe rendido por la Dirección Jurídica del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Cuernavaca, Morelos, en sentido negativo.

9.- Por auto de uno de julio de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al representante legal de la Comisión Federal de Electricidad, suministrador de Servicios Básicos, informando que no se localizó domicilio de la persona moral *****.

10.- Mediante auto de dos de julio de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al apoderado legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, informando el domicilio localizado de la demandada *****.

11.- A través de auto diverso, de dos de julio de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al apoderado legal de TELÉFONOS DE MÉXICO S.A.B. DE C.V., informando que no se localizó registro del domicilio de la demandada *****.

12.- Por auto de veinte de agosto de dos mil diecinueve, se ordenó girar oficio al *****, para que realizara la anotación marginal de que el inmueble materia de la Litis se encontraba en litigio y se abstuviera de realizar la transmisión del inmueble bajo cualquier título.



PODER JUDICIAL

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

13.- Mediante auto de veinte de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la parte actora, dando contestación a la vista ordenada el tres de junio de ese mismo año.

14.- Mediante auto diverso de veinte de agosto de dos mil diecinueve, se ordenó emplazar por edictos a la parte demandada *****.

15.- Por auto de veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se ordenó agotar el domicilio señalado en el escrito 6786, ordenándose girar el exhorto al Juez Civil de la Ciudad de México a efecto de que en auxilio de las labores del juzgado emplazara al demandado en términos del auto de dos de mayo de ese mismo año.

16.- Mediante auto de diecisiete de febrero de dos mil veinte, se tuvo por recibido el exhorto sin diligenciar que correspondió conocer al Juez Vigésimo de lo Civil de proceso Oral de la Ciudad de México.

17.- A través de auto de quince de diciembre de dos mil veinte, se continuó con el procedimiento y toda vez que se encontraron realizadas las publicaciones de los edictos en el Boletín Judicial y en el periódico Diario el Sol de Cuernavaca, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada ***** , teniéndose por contestada la demanda en sentido negativo, ordenándose que las notificaciones subsecuentes les fueran notificadas por boletín judicial.

18.- Por auto de veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

19.- En fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración; examinándose la legitimación procesal de las partes,

cerrándose la etapa de depuración al no existir defensas y/o excepciones de previo y especial pronunciamiento; por tanto, se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días para las partes.

20.- A través del auto de dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la parte actora, consistentes en la TESTIMONIAL a cargo de *****y *****; la INSPECCIÓN JUDICIAL en el inmueble materia de la Litis, respecto de los puntos propuestos por la oferente, señalándose día y hora para el desahogo de la misma; LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS, que quedaron descritas en el escrito de demanda, marcadas con los incisos A), C), D), E), F), G), H), I), J), K) y L); LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y la PRESUNCIONAL en su doble aspecto LEGAL y HUMANO; señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

21.- En fecha veintiuno de junio del presente año, se llevó a cabo el desahogo de la prueba de inspección judicial ofrecida por la parte actora, la cual en este apartado se da por reproducida como si a la letra se insertara, en obvio de repeticiones innecesarias.

22.- En fecha veintiocho de junio de la presente anualidad, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, a la cual compareció la parte actora asistida de su abogado patrono, no así los demandados ni persona alguna que los patrocinara o representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados de la misma; en la que se desahogó la TESTIMONIAL a cargo de *****y *****; por tanto, al no existir prueba alguna pendiente de desahogarse, se pasó a la etapa de alegatos, en la que se tuvieron por formulados los



PODER JUDICIAL

7

alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de la parte demandada para tal efecto; ordenándose turnar los autos, para dictar la sentencia definitiva, lo que se realiza al tenor siguiente:

CONSIDERANDO

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, que a la letra dice:

“ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: (...)

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;...”

Lo anterior, toda vez que en el caso que nos ocupa la parte actora Ciudadana ***** , demanda la acción de prescripción positiva respecto del predio urbano identificado como el ***** , con Clave Catastral Número: ***** , inscrito en el ***** , con número de **FOLIO REAL** ***** , bien raíz que se encuentra ubicado dentro del territorio en donde este Juzgado ejerce su Jurisdicción.

Asimismo la vía Ordinaria Civil, en que se tramita el presente juicio y elegida por la parte actora es la correcta, ya que se actualiza la hipótesis prevista en el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que dispone que el juicio a fin de que se declare que se ha consumado y adquirido la propiedad en virtud de la prescripción, se seguirá en la

vía ordinaria; puesto que el citado precepto legal a la letra dispone:

*“...ARTICULO 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. **Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.** No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria...”*

II. En atención a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, se procede al estudio de la legitimación de las partes que es un presupuesto procesal que debe de ser estudiado por el Juzgador en cualquier momento dentro del desarrollo del proceso, razón por la cual, previamente a realizar el estudio de fondo de la acción principal, se procede a verificar si existe o no legitimación activa de la parte actora y pasiva de las demandadas, respectivamente, lo anterior para que este Órgano Jurisdiccional se encuentre en condiciones de resolver la controversia que le ha sido planteada.

En ese orden de ideas, el artículo 191 del ordenamiento legal invocado dispone:

“ARTICULO 191.- 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...”

En ese tenor, en primer lugar se estudia la legitimación ad procesum de la parte actora *****,



PODER JUDICIAL

9

para promover el juicio que nos ocupa, lo anterior en virtud de que la legitimación es un presupuesto sustantivo para poder pronunciar sentencia, ya que constituye la condición necesaria para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva, en la inteligencia de que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo, esto acorde al siguiente criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIV, Julio de 2001, Página: 1000, que establece:

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

En la especie, tomando en consideración que la parte actora en su escrito registrado con el número de control **4397**, presentado ante la oficialía de partes de este Juzgado, el veintiséis de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual subsana la prevención ordenada el doce de abril de dos mil diecinueve, esencialmente refiere que el contrato de compraventa celebrado entre la demandada ***** , en su carácter de vendedora y la hoy actora ***** (SIC), en su carácter de compradora, de fecha **veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres**, es objeto de la operación el terreno con la clave catastral número ***** e inscrito ante el ***** , bajo el folio real inmobiliario número ***** , ***** , el cual pretende

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

prescribir, respecto del cual a la firma del contrato de compraventa citado se le hizo entrega de la posesión material del terreno, en los términos de la cláusula tercera del contrato referido, así como la copia de la escritura 31,492 de veintiocho de septiembre de mil novecientos setenta y uno, que se formalizó por la parte demandada y con la que le vendió; posesión que hasta la fecha viene ejerciendo de forma pública, pacífica, continua, a nombre propio, de buena fe y a título de dueña por un lapso no menor de treinta años; agregando nuevamente como lo hace en el escrito de demanda **que el procedimiento que se ventila, tiene entre otros objetos purgar los posibles vicios del contrato privado de compraventa celebrado con la parte vendedora el veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres**; por lo que, se considera que únicamente por cuanto a la legitimación activa ad procesum de la parte actora, ésta quedó acreditada en autos con el contrato privado de compraventa de fecha veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres, celebrado por una parte entre el ***** en su carácter de vendedor, representado por la Licenciada ***** y por la otra parte ***** en su carácter de compradora, del que se desprende que el objeto del citado acto jurídico lo fue el terreno urbano identificado como lote número 14, sección 227, ubicado en la ***** , con superficie de **ciento ochenta y cinco metros cuadrados**, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: En 12.49 metros, colinda en línea curva con retorno Bernal Díaz; AL NORESTE: En 14.00, colinda con el lote 16; AL SURESTE: en 13.12 metros, colinda con el lote 15; AL SUROESTE: En 15.11 metros, colinda con el Lote 12.



PODER JUDICIAL

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

11

Por otra parte, corre glosado el certificado de libertad o de gravamen, de fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, del que se observa que en efecto se encuentra inscrito el inmueble consistente en ***** , Fraccionamiento ***** , con una superficie de 185 (ciento ochenta y cinco) metros cuadrados; apareciendo como nombre del propietario el de ***** , el cual se encuentra inscrito bajo el folio real ***** ; documentales privada y públicas a las que se les concede valor probatorio en virtud de que no fueron contradichas por la parte contraria, de acuerdo a lo establecido en los numerales 422, 437 fracción II, 490 y 491 de la ley adjetiva civil en vigor. Con las cuales, también se acredita la legitimación pasiva de la parte demandada, más aún cuando el demandado fue debidamente emplazado mediante edictos. Así mismo; se tiene por acreditada la legitimación del ***** , puesto que el fallo que se pronuncie en el presente asunto, tiene efectos declarativos, que en su caso, obligarán a dicho Organismo a realizar las anotaciones respectivas que constan en sus registros, tal como lo prevé el artículo 1243 del Código Sustantivo Civil del Estado de Morelos. Siendo aplicable lo sustentado por la tesis jurisprudencial de observancia obligatoria que se localiza con el Registro digital: 196956, de la Instancia: Segunda Sala, de la Novena Época, en Materias(s): Común, como Tesis: 2a./J. 75/97, de la Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 351, Tipo: Jurisprudencia que versa:

*“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.
Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición*

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

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.



PODER JUDICIAL

13

De igual forma, resulta aplicable el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 216391, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Mayo de 1993, Materia(s): Civil, Página: 350, que versa:

“...LEGITIMACION PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará 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...”.

III.- Atendiendo a la sistemática establecida para la redacción de sentencias, y toda vez que el Apoderado Legal de la codemandada ***** , al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra opuso defensas y excepciones se procede a analizar las mismas de la siguiente forma:

Por cuanto a la que hace consistir: “... Opongo todas aquellas excepciones que se deriven de la contestación vertida por el ***** que represento...”; la misma resulta notoriamente improcedente debido a que de la contestación de demanda, no se desprende ninguna otra

excepción o defensa diversa a las que opuso de manera específica; amén de que atendiendo a la naturaleza del presente asunto, no opera la suplencia de la queja en la deficiencia de los planteamientos de las partes, toda vez que el juicio que nos ocupa, se rige por el principio de estricto derecho; así que correspondía al excepcionante la carga procesal de precisar cada una de las defensas y excepciones que consideró se actualizaban a su favor, carga de la cual no puede liberarse al mismo tal y como lo establece el artículo 215 de la ley adjetiva civil vigente.

Por lo que corresponde a la que hace valer de la siguiente manera: “...**LA FALTA DE ACCION Y DERECHO.** *Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.*” Toda vez que se trata de la defensa que no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, consiste en la de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; lo que conlleva a la obligatoriedad de esta Juzgadora de analizar de forma oficiosa si la acción ejercitada es procedente por lo que el excepcionista de mérito, deberá estarse al resultado que prevalezca al resolverse en definitiva el juicio que nos ocupa. Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Octava Época, con número de tesis VI. 2º. J/203, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, tomo 54, junio de 1992, página 62 que a la letra cita:

“...***SINE ACTIONE AGIS.*** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente*



PODER JUDICIAL

15

hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción”.

En relación a la que hace consistir como: **“LA FALTA DE LEGITIMACION A LA CAUSA ASI COMO EN EL PROCESO**. Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto de ser demandado, menos aún se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a éste organismo...”. En lo que toca a la excepción de **falta de legitimación procesal**, ésta ha sido analizada en el considerando que antecede, en el que se ha establecido la existencia de la legitimación procesal activa de la parte actora y pasiva de los demandados en el presente asunto, motivo por el cual es notoriamente improcedente la excepción planteada, en la inteligencia que por cuanto a la legitimación en la causa, ésta quedará plenamente resuelta una vez que se analice el fondo del juicio que nos ocupa; por lo que, el excepcionante deberá estarse al resultado que arroje el estudio de la presente controversia.

Por cuanto a la que hace valer como: **“LA DE CONTESTACIÓN**. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y

conforme a los intereses del *****”; la cual es notoriamente improcedente, dado que el inmueble se encuentra inscrito ante la codemandada que opone la defensa que nos ocupa; por lo que deberá estarse al resultado que arroje el estudio del fondo la presente controversia.

En lo que respecta a la defensa que opone de la siguiente forma: “...**LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA**: Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita el fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

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

Y dado que de la lectura integral de la misma, se advierte que hace del conocimiento a esta autoridad y a la parte actora, los requisitos que la accionante deberá cubrir ante el Instituto demandado, en caso de que la acción resulte procedente y que éste Juzgado condene a los demandados a las prestaciones que se les reclamó, lo que se tomará en cuenta al momento analizar el fondo del presente asunto siempre y cuando



PODER JUDICIAL

17

el fallo sea favorable a la parte actora; por tanto hasta ese momento quedará resuelta la defensa que nos ocupa.

IV.- En esa tesitura, al no existir más cuestiones previas por resolver, se procede al estudio de fondo de la acción promovida en el presente Juicio, el cual se rige por el marco jurídico que se encuentra establecido en los artículos 1223, 1224, 1237 y 1238 del Código Civil del Estado de Morelos, que en su orden establecen:

“...ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. *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.”*

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

“...ARTÍCULO 1237: REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. *La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y, V.- Cierta.”*

“Artículo 1238: “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES 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 establece: 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, se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.”

De los preceptos legales citados se desprende que la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley; siendo el tiempo para adquisición de bienes inmuebles el de cinco años; además de que esta debe ser en concepto de dueño, de buena fe y de manera pacífica, continua, cierta y pública; lo cual se encuentra establecido en los artículos 965, 966, 972, 992, 993, 994, 995, 996, 997 del Código Civil en vigor; que disponen que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a



PODER JUDICIAL

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

frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor. La posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley. La posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad. La posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto

originario o derivado de la misma posesión. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. 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.

Por su parte los numerales 1251 a 1254 del citado ordenamiento legal, disponen que la prescripción se interrumpe: I.- Si el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho por más de un año, en los casos de prescripción positiva; II.- Por demanda o cualquier otro género de interpelación notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor se desistiese de su demanda o esta fuese desestimada. Cuando se haya tramitado la demanda ante Juzgado incompetente, se tendrá por interrumpida la prescripción por todo el tiempo del juicio, hasta que la resolución o sentencia que los concluye cause ejecutoria; III.- Por el nuevo ejercicio del derecho real, cuando por su no uso hubiere comenzado a correr la prescripción negativa; y, IV.- Porque la persona a cuyo favor corra la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe. Empezará a contarse el nuevo término de la prescripción en caso de reconocimiento de obligaciones, desde el día en que se haga éste por el deudor, y, en el caso de nuevo ejercicio de los derechos reales, a partir de la fecha en que nuevamente dejaren de ejercitarse. Si se renueva el documento, desde la fecha del nuevo título y si se hubiere prorrogado el plazo del cumplimiento de



PODER JUDICIAL

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

21

la obligación, desde que éste hubiere vencido. Las causas que interrumpen la prescripción respecto de uno de los deudores solidarios, la interrumpen también respecto de los otros. Si el acreedor, consintiendo en la división de la deuda respecto de uno de los deudores solidarios, sólo exigiere de él la parte que le corresponda, no se tendrá por interrumpida la prescripción respecto de los demás. Lo dispuesto en los párrafos anteriores es aplicable a los herederos del deudor. La interrupción de la prescripción a favor de alguno de los acreedores solidarios, aprovecha a todos. Para que la prescripción de una obligación se interrumpa respecto de todos los deudores no solidarios, se requiere el reconocimiento o citación de todos. La interrupción de la prescripción produce los siguientes efectos: I.- Inutilizar todo el tiempo transcurrido antes de ella; y II.- Contra el fiador los mismos que para el deudor principal.

Ahora bien, en la especie tenemos que la accionante, basa sus pretensiones en los siguientes hechos:

*“...1.- La suscrita *****; manifiesto que soy **Legítima propietaria y Poseedora de Dos (2) Bienes Inmuebles** ubicados en la Calle Narciso Mendoza y que **Actualmente es conocida como Retorno Virrey Antonio de Mendoza No. 16 Fraccionamiento Lomas de Cortes, Colonia Lomas de Cortes (C.P. 62240), Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos.***

***El Primer Inmueble** como lo acrecito (sic) con las **Dos (2) Escrituras Públicas Número: 36,579 y 82, 414**, pasadas ante la fe pública del **LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, en su carácter de Notario Público Número Dos (2) del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos. Lo anterior, con fechas **15 de Diciembre de 1989**, y **13 de Marzo de 1996**; respectivamente (ANEXOS 1 y 2).*

Y en las que obra inscrita la Operación de **Compraventa** sobre el **Inmueble** – “Construcciones y Edificaciones” – **Identificado** como la **Fracción “A”** Resultante de la División del **LOTE 16, MANZANA 2, SECCIÓN 228**, con la **Clave Catastral: 1100-17-060-008**, e inscrito ante el *********, Bajo el Folio Real Electrónico Número: **162670**.

EL SEGUNDO INMUEBLE – “Área verde / Jardín”- **RESPECTO DEL CUAL DETENTO Y EJERZO LA POSESIÓN**, como acredito con el **ORIGINAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrado por la Suscrita Accionante – “Adquiriente”-, con la persona Moral denominada: ********* – “Enajenante”-, con fecha **27 DE JULIO DE 1983**, siendo **Objeto de la Operación el Terreno Urbano Identificado** como el **LOTE 14, SECCION 227**, con la **Clave Catastral: *******, e **Inscrito ante el *******, Bajo el Folio Real Electrónico Número: **683530**, y CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 185 METROS CUADRADOS.

INMUEBLES QUE COLINDAN Y SIRVEN DE CASA HABITACIÓN Y ÁREA VERDE/JARDÍN A LA ACCIONANTE *****.

2.- Preciso que con fecha 27 de julio del año 1983 La Suscrita ********* – “EN SU CARÁCTER DE COMPRADORA”-, celebró con la Persona Moral denominada: ********* – “EN SU CARÁCTER DE VENDEDORA”-, un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** siendo **Objeto de la Operación el terreno identificado** como el **LOTE 14, SECCION 227**, con la **Clave Catastral Número: *******, e **Inscrito ante el *******, **Bajo el Folio Real Electrónico Inmobiliario Número: 686560**, con una **Superficie de 185 Metros Cuadrados**. Con las Medidas y Colindancias siguientes:

Al Noroeste: en **12.49** Metros, colinda en Línea Curva con el Retorno de Bernal Díaz;

Al Noreste: en **14.00** Metros, colinda con **Lote 16**;

AL Sureste: en **13.12** Metros, colinda con **Lote 15**;

y,

Al Suroeste: en **15.11** Metros, colinda con **Lote 12**.

Fecha de inscripción: **17 DE DICIEMBRE DE 1971**.

A nombre de: “**BANCO ABOUMRAD, S.A.** (PARTE VENDEDORA).”

Pactándose por ambas partes como precio de la operación de compraventa la cantidad de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL VIEJOS PESOS



PODER JUDICIAL

00/100 M.N.), **O CANTIDAD ACTUAL DE \$80,000.00** (OCHENTA MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.). **Cantidad respeto (sic) de la que se terminó de hacer pago a favor de la parte vendedora al momento de la firma del citado contrato.**

Comprometiéndose la parte vendedora al momento de la firma del contrato a formalizarlo y escriturarlo a favor de la parte compradora en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses. Manifestándome que su representada iba realizar algunos cambios en su objeto social con una de sus Fiduciarias de Nombre: **"INMOBILIARIA FERBE, SOCIEDAD ANÓNIMA"**. Motivos por los cuales, tenían sus actividades suspendidas y algunos impedimentos para formalizar el contrato pero que le diera el plazo de veinticuatro (24) meses; haciendo en ese momento la **ENTREGA DE LA POSESION MATERIAL DEL TERRENO** a favor de la suscrita ***** – **"PARTE COMPRADORA"**-, en los términos que obran descritos en la **CLÁUSULA SEGUNDA** y **TERCERA** del referido **CONTRATO**.

SIN EMBARGO, transcurrido el citado plazo de tiempo y no obstante de los múltiples trámites extrajudiciales que tuve que realizar para buscar a la parte vendedora y requerirle la forma del contrato ante Notario Público, esta simplemente se cambió de domicilio, **DE TAL SUERTE QUE AHORA YA NO TENGO NINGÚN CONOCIMIENTO DE SU DOMICILIO ACTUAL NI DE SU LEGAL PARADERO.**

3.- Como se establece de la **"CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO"**. **A partir de la firma del contrato de la accionante tomó posesión del terreno** previamente descrito y que hasta la fecha vengo **Ejercitando en Forma Pacífica**, ya que en ningún momento he ejercido violencia para poseer, ni tampoco Terceras Personas la han ejercido sobre la Accionante, también es **Cierta** en virtud de que la adquirí mediante un título traslativo de Dominio Original, que no da lugar a dudas respecto del concepto originario mediante el cual adquirí, y que es suficiente para la Traslación de Dominio, lo cual será acreditado en su momento procesal oportuno. Ahora bien mi Posesión es **Pública**, puesto que es del entero conocimiento de todos, además de que la disfruto de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. **Es continúa**, en virtud de que en ningún momento ha sido interrumpida bajo ninguna circunstancia; de **Buena Fe**, ya que reitero la adquirí mediante un título justo traslativo de dominio que no da lugar a dudas; y **es a**

Título de Legal Propietaria, ya que en Base al Contrato de Compraventa me he ostentado ante todos mundo como tal, además que es de todos conocido que soy actualmente la Posesionaria y Propietaria del precitado inmueble.

Así como constan todas las mejoras y las condiciones en las que se encuentra, toda vez que constituye el jardín de mi casa habitación “Descrito en los hechos narrados en el numeral 1 que Antecede”-. Aunado a que todo el tiempo me he ostentado como propietaria, como se advierte del Contrato de servicio de energía Eléctrica con número de cuenta: 08-706-224-7758, expedido a favor de la suscrita ***- “Adquirente”-, por la empresa: **COMPAÑÍA DE LUZ Y FUERZA DEL CENTRO, S.A.**, con fecha **03 de diciembre de 1985**; como también lo es que he realizado todos y cada uno de los **pagos derivados por concepto del Impuesto Predial y Contribuciones de Servicios Municipales ante la Dirección del Municipio de Cuernavaca, a partir del día 15 DE DICIEMBRE DEL AÑO 1993, Y HASTA LA PRESENTE FECHA.****

COMO BIEN SE ESTABLECE DE LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS Y LAS PRIVADAS QUE ANEXO AL CUERPO DEL PRESENTE ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.

4.- Por último, manifiesto que el procedimiento que promuevo de prescripción adquisitiva también tiene entre otros objetos, purgar los posibles vicios del Contrato Privado de Compraventa celebrado con la Parte Vendedora con fecha **27 de Julio de 1983. Así como realizar su **Traslación de Dominio e Inscripción ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, y en su momento, **la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca (Secretaría de Desarrollo Sustentable) Morelos**; y las **Diversas Autoridades Hacendarias Competentes**. Manifestación que realizo para que observen y apliquen los beneficios señalados en el artículo 205 del **Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta**, que se refiere en su **Capítulo V de los Ingresos por Adquisición de Bienes**, y que dice (sic):**

ARTÍCULO 205.- ...ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN”... .. “EN LOS CASOS EN QUE SE ACUDA A LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA PARA PURGAR VICIOS DE LOS ACTOS POR MEDIO DE LOS CUALES FUERON ADQUIRIDOS BIENES, NO QUEDARÁ GRAVADO EL INGRESO ASÍ PERCIBIDO”...



PODER JUDICIAL

Y en el presente caso es procedente la citada Disposición Legal.

POR LO QUE ANTE LA NEGATIVA DE LA PARTE VENDEDORA PARA OTORGARME LA FIRMA ANTE UN NOTARIO PÚBLICO, y toda vez que existen los requisitos y las condiciones necesarias para Adquirir el Bien Inmueble mediante prescripción Positiva, conforme a lo dispuesto en el numeral **1237** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, es motivo por el cual recorro ante su **H. SEÑORÍA**, para que mediante **Sentencia Definitiva se me Declare Legítima Propietaria por Prescripción Positiva sobre el Predio Urbano cuya ubicación, superficie contractual, medias y colindancias que quedaron ya descritas...**".

Aunado a lo anterior, se desprende del escrito registrado con el número de control **4397**, presentado ante la oficialía de partes de este Juzgado, el veintiséis de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual subsana la prevención ordenada el doce de abril de dos mil diecinueve; en síntesis hace del conocimiento a ésta autoridad que el inmueble inscrito bajo el folio inmobiliario número 162670, lote 16, manzana 2, sección 227 **no es materia de la prescripción ni de litigio alguno**, toda vez que constituye la base de su patrimonio desde el año de mil novecientos ochenta y nueve, el cual se encuentra a nombre de *****.

Agregando que remite a los hechos del escrito de demanda en los que precisa la suscripción del contrato de compraventa celebrado por la demandada *****, en su carácter de vendedora y la actora ***** (SIC), en su carácter de compradora, con fecha veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres. Siendo objeto de la operación el terreno con la clave catastral número ***** e inscrito ante el ***** , bajo el folio real inmobiliario número ***** , ***** , el cual pretende prescribir. Y que respecto de éste a la firma del

contrato de compraventa se le hizo entrega de la posesión material del terreno, en los términos de la cláusula tercera del contrato referido, así como la copia de la escritura 31,492 de veintiocho de septiembre de mil novecientos setenta y uno, que se formalizó por la parte demandada y con la que le vendió; posesión que hasta la fecha viene ejerciendo de forma pública, pacífica, continua, a nombre propio, de buena fe y a título de dueña por un lapso no menor de treinta años; por tanto, insiste que el terreno inscrito ante el *****, bajo el folio real inmobiliario número *****, ***** es el que pretende prescribir, **señalando nuevamente que el procedimiento que se ventila, tiene entre otros objetos purgar los posibles vicios del contrato privado de compraventa celebrado con la parte vendedora el veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres.**

En ese orden de ideas, para acreditar su acción, la parte actora *****, exhibió la **documental privada** consistente en el original del **contrato privado de compraventa**, de fecha veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres, celebrado por una parte entre el ***** en su carácter de vendedor, representado por la Licenciada ***** y por la otra parte ***** en su carácter de compradora, del que se desprende que el objeto del citado acto jurídico lo fue el terreno urbano identificado como lote número 14, sección 227, ubicado en la *****, con superficie de ciento ochenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: En 12.49 metros, colinda en línea curva con retorno Bernal Díaz; AL NORESTE: En 14.00, colinda con el lote 16; AL



PODER JUDICIAL

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

27

SURESTE: en 13.12 metros, colinda con el lote 15; AL SUROESTE: En 15.11 metros, colinda con el Lote 12; del que se desprende además que las partes pactaron como precio de la venta la cantidad de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que pagó la parte compradora mediante un primer pago por la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de apartado y anticipo, estableciendo en la cláusula segunda tales condiciones y asentando bajo protesta de decir verdad la parte vendedora que su representado había recibido la cantidad con anterioridad de propias manos de la compradora; así como un segundo pago por la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de saldo de pago a la firma del citado contrato; por lo que, la vendedora extendió el recibo de pago que en su derecho procedió y liberó a la compradora de cualquier obligación de pago presente o futura; en la cláusula tercera la parte vendedora se obliga a formalizar el contrato y a firmarlo ante el Notario Público; haciendo entrega de la posesión material del terreno a la compradora, libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones e impuestos y que en el caso de que apareciera algún adeudo con anterioridad a la firma del contrato, serían cubiertos por su cuenta, quedando obligada la vendedora a su saneamiento para el caso de evicción y vicios en los términos de ley; por su parte se observa de la cláusula cuarta que la compradora se obligó a que los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de la formalización del contrato correrán por su cuenta, con excepción del impuesto sobre la renta que deberá ser pagado por la parte vendedora; pactando en la cláusula

quinta la pena convencional para el caso de incumplimiento del contrato la cantidad de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.); estableciendo en la cláusula sexta del contrato base de la acción que éste no contiene error, dolo, mala fe, ni enriquecimiento ilegal; probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 449 y 490 de la ley adjetiva civil, en virtud de que con la misma queda acreditada la manera en que la actora adquirió la propiedad del inmueble materia de la litis, así como que pagó el precio pactado en la compraventa y que desde el veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres, le fue entregada la posesión del mismo, lo cual beneficia a sus intereses pues con ello acredita el hecho contenido en el párrafo antepenúltimo del hecho uno de su demanda, respecto al citado hecho constitutivo de su acción el cual no fue desvirtuado por la parte contraria.

Así también exhibió **el testimonio segundo en su orden de la escritura pública número 36,579** de quince de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos del Primer Distrito Judicial del Estado, que contiene los siguientes actos jurídicos: a) La cancelación total del contrato de mutuo sin y con interés y garantía hipotecaria, que otorgó la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, representada en ese acto por el señor Licenciado ERNESTO DEL A PEÑA CEJUDO, en favor del Señor Arquitecto RENÉ RAMÍREZ ORTÍZ; b).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte como VENDEDOR el señor Arquitecto RENE RAMÍREZ ORTÍZ y por la otra parte como compradora la señora *****; y c).- EL CONTRATO DE MUTUO SIN



PODER JUDICIAL

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

29

Y CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que otorga por una parte como mutuante la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD en lo sucesivo “LA COMISIÓN”, representada por el señor Licenciado ERNESTO DE LA PEÑA CEJUDO y por la otra parte como MUTUATARIA la señora *****; desprendiéndose que el inmueble materia de la compraventa referida en el inciso b), lo fue el inmueble consistente en la FRACCIÓN A, resultante de la división del lote número DIECISÉIS, manzana DOS, sección doscientos veintiocho, así como todas las construcciones e instalaciones sobre ellas edificadas, ubicadas en la Calle Narciso Mendoza, en el Fraccionamiento Lomas de Cortés en esta ciudad de Cuernavaca, Morelos; mismo inmueble que constituyó la garantía para el cumplimiento de las obligaciones del contrato referido en el inciso c) que quedó descrito en líneas que anteceden; documental pública que si bien es cierto de conformidad con lo dispuesto por los numerales 437 fracción I, 441 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se trata de un documento público, celebrado ante la fe de un funcionario público en ejercicio de sus funciones el cual se tiene por legítimo, máxime que no fue impugnado por la contraparte; sin embargo, la documental en cuestión no surte eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la accionante, dado que corresponde a un inmueble diverso al que es materia de la litis.

Por otra parte, exhibió el **primer testimonio en su orden, de la escritura pública número 82,414**, de fecha trece de marzo de mil novecientos noventa y seis; tirada ante la fe del Notario Público Número Dos del Primer Distrito Judicial del Estado, la cual contiene los siguientes actos jurídicos: LA CANCELACION TOTAL

DEL CONTRATO DE MUTUO SIN Y CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA, que otorgó la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, representada en ese acto por el señor Licenciado ***** en favor de la señora ***** , desprendiéndose del capítulo de antecedentes que el inmueble relacionado con el citado acto jurídico lo es la fracción resultante del lote número dieciséis, manzana dos, sección doscientos veintiocho, así como todas las construcciones e instalaciones sobre ellas edificadas, ubicadas en la ***** con una superficie de ciento cuarenta metros cuadrados, documental pública que si bien es cierto de conformidad con lo dispuesto por los numerales 437 fracción I, 441 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se trata de un documento público, celebrado ante la fe de un funcionario público en ejercicio de sus funciones el cual se tiene por legítimo máxime que no fue impugnado por la contraparte; sin embargo, la documental en cuestión no surte eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la accionante, dado que corresponde a la cancelación total del contrato de mutuo sin y con interés y garantía hipotecaria, respecto de un inmueble diverso al que es materia del juicio que nos ocupa.

Aunado a ello, exhibió **copia fotostática simple del testimonio de la escritura pública número 31,492**, de veintiséis de septiembre de mil novecientos setenta y uno, tirado ante la fe del notario Público número ciento veintiocho de la entonces ***** , que de su portada se advierte que contiene la relotificación de secciones del Fraccionamiento Lomas de Cortés, que formaliza el ***** , del cual se observa que en su mayoría del texto es ilegible; por tanto, dado que de conformidad con



PODER JUDICIAL

31

lo dispuesto por los numerales 386 y 215 del Código Procesal Civil vigente, que disponen:

ARTICULO 386.- *Carga de la prueba. 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. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse...*

...ARTICULO 215.- De los derechos y cargas procesales. No podrá privarse a las partes de los derechos que les correspondan, ni liberarlas de las cargas procesales que tengan que asumir, sino cuando lo autorice expresamente la Ley. Cuando la Ley o un mandato judicial establezcan cargas procesales o conminaciones o compulsiones para realizar algún acto por alguna de las partes dentro de un plazo determinado, la parte respectiva reportará el perjuicio procesal que sobrevenga si agotado el plazo no realiza el acto que le corresponde.

En consecuencia, podemos concluir que al no haber manifestado la parte actora, la imposibilidad para allegarse de la copia certificada y/o autorizada legible, del testimonio materia de análisis, ésta no dio cumplimiento con la carga procesal impuesta para acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, carga procesal de la cual no puede ser liberada; máxime que el juicio que nos ocupa es de estricto derecho y no opera la suplencia de la queja; por tanto, no se le otorga valor probatorio alguno a la documental en cuestión.

Amén de lo anterior, exhibe en **original la constancia de inscripción** expedida por el Director de certificaciones del ***** , de fecha veintiocho de enero de dos mil diecinueve; de la que se desprende que se encuentra inscrito ante el citado instituto bajo el folio

real electrónico número 683530, el ***** del Fraccionamiento ***** , a favor de ***** con una superficie de 185 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE EN 12.49 MTS, EN LINEA CURVA CON RETORNO BERNAL DIAZ, AL NORESTE EN 14.00 METROS, CON LOTE 16; AL SURESTE 13.12 MTS, CON LOTE 15; AL SUROESTE 15.11 MTS, CON LOTE 12, con fecha de inscripción diecisiete de diciembre de mil novecientos setenta y uno; documental a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 437 fracción II, 490, 491, 493, 494 y 499 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de que fue expedida por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones y no se encuentra contradicha con ninguna otra probanza, amén de que se desprende de ésta que en efecto el inmueble materia de la litis, se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, a nombre de la parte demandada.

Así también, exhibe **copia certificada del plano catastral** de fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho, expedido por el director general de catastro, respecto del inmueble que se localiza a nombre del causante INMOBILIARIA PERVER, del domicilio de retorno Virrey A. De Mendoza S/N, Lomas de Cortés de Cuernavaca, cuya superficie de terreno es de 264 (doscientos sesenta y cuatro) metros cuadrados; documental que si bien es cierto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 437 fracción I, 441 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se trata de un documento público, expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, el cual se tiene por legítimo máxime que no fue impugnado por la



PODER JUDICIAL

33

contraparte; sin embargo, la documental en cuestión no surte eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la accionante, dado del mismo no se desprende que corresponda al inmueble materia de la litis.

De igual forma exhibió la **documental pública**, consistente en el original del **certificado de libertad o de gravamen**, de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, expedido por el registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, del que se advierte que se encuentra inscrito ante la citada dependencia el inmueble consistente en ***** , Fraccionamiento ***** , con una superficie de ciento ochenta y cinco metros cuadrados; apareciendo como nombre del propietario el de ***** , el cual se encuentra inscrito bajo el folio real ***** , documental a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que con la misma la oferente acredita que la fracción del inmueble que reclama se encuentra inscrito en la dependencia aludida a nombre de la parte codemandada ***** .

Aunado a ello, se desprende de autos la **inspección judicial** que se llevó a cabo en fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, a cargo del Actuario de la adscripción, respecto de los puntos propuestos por la actora, de lo que destaca que el fedatario en comento, dio fe de que se constituyó física, legal y personalmente, en el domicilio ubicado en ***** ; desahogando la diligencia al tenor siguiente: *“...Cerciorado de encontrarme del lugar antes indicado, por así constar en las placas en la entrada a dicho Fraccionamiento, así como en el dispositivo GPS de mi*

celular que indica que me encuentro en el lugar indicado, por lo que al llegar al lugar y tocar soy atendido por ***** , quien se identifica con credencial para votar con clave de elector ***** (INE) de la cual se agrega copia simple a la presente acta, entregándose la original por ser útil para otros fines; por lo que la persona que me atiende me permite el acceso al inmueble para desahogar la presente diligencia por lo que por cuanto al punto número 1 el inmueble existe lo tengo a la vista siendo una casa que al exterior es una barda de piedra con planta tipo enredadera con un portón color negro, al interior hay una casa habitación de tres niveles sótano, planta baja y primer piso pintado en color naranja con ventanas y puertas; por cuanto al segundo punto la persona que detenta la posesión lo es la señora ***** , quien tiene en su posesión las llaves del inmueble y la misma habita el domicilio asimismo en relación al punto tercero sobre que ejerce actos de dominio lo es la señora ***** , la misma tiene sus pertenencias en el inmueble, tanto personales como menaje de casa muebles, asimismo acaba de terminar de construir la alberca en el interior y aún hay arena y grava en el exterior del domicilio y le quita el plástico al barandal de nuevo. Asimismo sembró un árbol de níspero, limón, guayaba y mandarina, así como una fuente artificial y peces en el interior; por lo que, por cuanto al cuarto punto la casa se encuentra en buen estado de conservación, la cual cuenta con servicios de agua, luz, no así drenaje, cuenta con fosa séptica, la casa en la pintura se ve en buen estado asimismo el jardín se encuentra podado los árboles se ve que tenían forma de candado, el perro come en el jardín asimismo hay un paso en el jardín usado por el paso continuo de



PODER JUDICIAL

35

los albañiles que elaboraron la alberca hay variedad de plantas colocadas en forma oramental y cuidada, así como haber varias macetas en el garaje con plantas, asimismo hay luminarias en el jardín, instalaciones de servicio de la alberca...”; probanza que se encuentra desahogada en términos de los artículos 466, 468, 469 y 470 de la ley adjetiva civil en vigor, también lo es, que de acuerdo a las leyes de la lógica y experiencia de la suscrita, tal y como lo dispone el numeral 490 del ordenamiento legal citado; la prueba en comento, no surte eficacia probatoria a favor de los intereses de la accionante; toda vez que únicamente quedó acreditado que habita y por ende ejerce actos de posesión sobre el inmueble ubicado en la *****; más no así respecto del inmueble materia de la litis que es el consistente en el ***** , fraccionamiento *****; con una superficie de 185.00 (ciento ochenta y cinco) metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el folio real electrónico *****.

Amén de lo anterior, a efecto de allegar más elementos de prueba para la procedencia de la acción, la actora ofreció la **TESTIMONIAL** a cargo de los ciudadanos ***** y ***** , quienes respondieron al interrogatorio que se les formulara de la siguiente manera: “...**01.- DIGA EL (LA) TESTIGO SI CONOCE A SU PRESENTANTE. Respuestas:** “sí, si la conozco”, “sí, si la conozco a la señora *****”; **02.- DIGA EL (LA) TESTIGO A PARTIR DE QUE FECHA LA CONOCE. Respuestas:** “desde hace más de treinta años, en mil novecientos noventa”, “tengo aproximadamente treinta años de conocernos”; **03.- DIGA EL (LA) TESTIGO PORQUE MOTIVOS LA CONOCE. Respuestas:**

“porque mis padres son vecinos desde hace más de treinta años, y yo llegué a vivir ahí con mis papás y por eso la conozco”, “porque mis padres tenían una casa en la misma área y desde entonces conozco a sus hijos y tenemos una buena amistad”; **04.- QUE CONOCE EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.**

Respuestas: “si, si lo conozco desde hace más de treinta años, porque ahí íbamos a jugar con sus hijos y es ahí donde a la fecha nos reunimos”, “si, si lo conozco y es donde a veces iba a visitarlos y jugaba con sus hijos”; **05.- QUE DIGA DESDE CUANDO HABITA DICHO DOMICILIO SU PRESENTANTE. Respuestas:**

“desde el año de mil novecientos noventa, es decir hace más de treinta años”, “yo tengo treinta años de conocerla pero tengo entendido que ella tiene más tiempo de habitarla”; **06.- QUE DIGA QUIEN ES EL DUEÑO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.**

Respuestas: “es de la señora *****”, “la señora *****”; **07.- QUE DIGA EL (LA) TESTIGO PORQUE SABE QUE ELLA ES LA DUEÑA DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.**

Respuestas: “Porque lo compro a un banco Abourand Sociedad Anónima, el veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres, porque también conozco a sus hijos”, “porque escuché que el veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres la señora ***** la compró a Banco Aboumrad S.A.”; **08.- QUE DIGA CUANDO FUE LA ÚLTIMA VEZ QUE VIÓ A LA C. *****.**

EN EL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMOO ***.** **Respuestas:** “hoy en la mañana que pasé por ella para venir aquí al juzgado”, “hoy en la mañana que pasamos por ella para venir al juzgado”. Por cuanto a la razón de su dicho la primer testigo lo basó en: “...me consta porque mis



PODER JUDICIAL

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

37

*padres siguen siendo vecinos de la señora ***** y porque llevo amistad con sus hijos y porque en el lugar aún nos seguimos reuniendo...";* por su parte, el segundo ateste la basó: *"...porque conozco a sus hijos de más de treinta años, conozco a sus hijos, convivimos ahí y porque mis padres fueron vecinos de ahí..."* probanza a la que no se le concede valor probatorio, en virtud de que no surte eficacia probatoria a favor de los intereses de la ofertante, puesto, para que surtiera eficacia dicha probanza era necesario que cada uno de los testigos al dar contestación al interrogatorio manifestaran las circunstancias de tiempo, modo y lugar para poder acreditar que la parte actora posee el bien inmueble materia de este juicio en concepto de dueña, en forma pacífica, continua, pública, y cierta, así como la causa generadora; lo que en la especie no aconteció, ya que sus respuestas no allegan los elementos necesarios para que se tengan por acreditada la posesión en la forma antes referida del inmueble materia de la litis que es el consistente en el *****, *****; con una superficie de 185.00 (ciento ochenta y cinco) metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el folio real electrónico *****; lo anterior motiva a la suscrita juzgadora a no otorgarle valor probatorio alguno al testimonio ya que no cumple con el objetivo que se pretende alcanzar a través de la citada prueba en términos de lo previsto en el artículo 471 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos; por tanto, la testimonial materia de estudio es ineficaz; sirve de apoyo la siguiente tesis, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de

registro 213923, Octava Época, Tomo XIII, Enero de 1994, Materia Civil, Pagina 322, que a la letra dice:

“...TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN. El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada, precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuándo y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial...”.

Así también, no pasa desapercibido para la suscrita, que la parte actora ofreció las documentales consistentes en el **original de un aviso y/o recibo de cobro, expedido por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca (SAPAC)**, anexando al mismo el ticket de pago del citado recibo, a nombre de *********, del domicilio *********; al cual no se le otorga valor probatorio alguno en virtud de que el citado recibo no tiene relación con el inmueble materia del juicio que nos ocupa.

Aunado a lo anterior, obran en original **cuarenta y dos aviso y/o recibo de cobro, expedidos por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca (SAPAC)**, anexando únicamente a treinta y cinco de ellos los tickets de pago de los citados recibos, con excepción de siete de ellos que tienen los números 00098590, 00098700, 00100106, 00100875, 00100749, 00200160 y 00262235 a los cuales no se les anexó ningún ticket; todos a nombre de *********, del domicilio **“... ***** ...”**;



PODER JUDICIAL

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

39

documentales de las cuales se desprende que si bien es cierto que fueron expedidas por el organismo público descentralizado de la administración municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios y con funciones de autoridad administrativa, mediante el ejercicio de las atribuciones que establece la ley estatal de agua potable; tal y como se advierte del ACUERDO QUE CREA EL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, de fecha de aprobación diez de noviembre de mil novecientos noventa y cinco; con fecha de Publicación ocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, en el que se expidió el número 3769 del PERIÓDICO OFICIAL "TIERRA Y LIBERTAD", documentales públicas que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 490, 491, 493, 494 y 499 del Código Procesal Civil, tienen valor probatorio en virtud de que fueron emitidas por una autoridad administrativa municipal; de las cuales se advierte que la accionante realizó el pago del suministro de agua potable que ha sido dotado al inmueble correspondiente al domicilio en ellos indicado; sin embargo, las mismas no surten eficacia probatoria a favor de los intereses de la parte actora, dado que se aprecia el servicio de abastecimiento de agua potable corresponde a un inmueble diverso al del juicio que nos ocupa; motivo por el cual no se les concede valor probatorio alguno.

Amén de lo anterior, exhibió las documentales correspondientes a un **formato falla o error de medición**, constante de dos fojas útiles, de diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, con firma ilegible en tinta azul, suscrito por el Licenciado ***** , dirigido al

titular del servicio *****; la **solicitud de servicio de energía eléctrica** en original con sello en tinta roja, de fecha tres de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, a nombre de *****; servicio que debería suministrarse en *****; setenta y tres **recibos de pago, expedidos por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro S.A. y Comisión Federal de Electricidad**, a nombre de *****, relativos al suministro del servicio de energía eléctrica en el domicilio ***** , documentales privadas a las cuales no se les concede valor probatorio alguno en virtud de que con ellas la parte actora únicamente acredita la contratación del servicio de energía eléctrica, respecto del domicilio asentado en cada uno de ellos, domicilio que es diverso al que es materia de la litis; sirve de apoyo a lo anterior el criterio emitido por la Superioridad Federal que es de observancia obligatoria y que se localiza con el Registro digital: 186191, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/46, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1184, Tipo: Jurisprudencia, que versa:

“...POSESIÓN. LA SOLICITUD DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y LOS RECIBOS POR PAGO DE ESE SERVICIO, SON INEFICACES PARA ACREDITARLA. La solicitud formulada por la quejosa para el suministro de energía eléctrica y los recibos de pago por ese servicio, aun cuando en los términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles demuestran la verdad de su contenido, porque la parte contraria no los objete; sin embargo, para efectos de la posesión constituyen un indicio que, por sí solo, sin administrarse con otros medios de convicción, no es apto para acreditar aquélla, pues una persona puede solicitar a la Comisión Federal de Electricidad que le proporcione ese servicio, sin que ello implique, necesariamente, que la solicitante sea poseedora del inmueble de que se trata.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

41

Amparo en revisión 406/89. María Emelia Castillo Romero de Robles. 28 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo en revisión 408/92. Bernardino Méndez Pérez. 27 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Othón Manuel Ríos Flores.

Amparo en revisión 657/99. Israel González Montiel. 20 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Ma. de la Paz Flores Berruecos.

Amparo en revisión 4/2002. Juan Marroquín Ponce. 25 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo en revisión 187/2002. José Luis Gutiérrez Serrano. 6 de junio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Báez Pérez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, octubre de 1996, página 585, tesis VI.2o.66 C, de rubro: "POSESIÓN DE INMUEBLES. EL RECIBO DE PAGO DE ENERGÍA ELÉCTRICA NO ES APTO PARA ACREDITAR LA."

De igual forma, exhibe las documentales consistentes en diversos **recibos originales del pago del impuesto predial y de servicios municipales**, todos a nombre de INMOBILIARIA PERVER; de los cuales se advierte que seis recibos refieren corresponder al domicilio fiscal *********, doce refieren el domicilio ********* y veinte corresponden al domicilio *********; documentales a las que no se les concede valor probatorio en virtud de que por sí solas no surten eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la parte actora, dado que como se desprende de las mismas dichos documentos en primer lugar no se encuentran a nombre de la accionante ni de la parte demandada; aunado a que con ellas no acredita la

existencia de la identidad del inmueble correspondiente al domicilio asentado en ellas con el inmueble que es objeto del juicio que nos ocupa; sino que únicamente se tiene por acreditado el pago del impuesto predial del inmueble ubicado en el domicilio señalado; pero con ellas, no allega elementos necesarios para tener por acreditados los supuestos legales consistentes en que la parte actora adquirió el bien o derecho mediante la posesión en concepto de dueña o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el tiempo que fija la ley.

Ahora bien, del análisis en su conjunto de las pruebas ofrecidas por la parte actora, mismas que fueron valoradas en lo individual como se advierte de párrafos que anteceden; podemos concluir que de la instrumental de actuaciones y de la presuncional legal y humana; se desprende que la parte actora *****, no acredita la forma en que adquiere el inmueble materia de la litis, que es el consistente en el *****, *****; con una superficie de 185.00 (ciento ochenta y cinco) metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales con el folio real electrónico *****; ni desde cuando en el supuesto caso sin conceder detenta la posesión del mismo, en concepto de dueña, de buena fe y de manera pacífica, continua, cierta y pública.

V.- En tales consideraciones, si bien es cierto que la actora reveló que la causa generadora de la posesión, fue mediante el contrato privado de compraventa de fecha veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y tres, celebrado por una parte entre el ***** en su



PODER JUDICIAL

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

43

carácter de vendedor, representado por la Licenciada ***** y por la otra parte ***** en su carácter de compradora, del que se desprende que el objeto del citado acto jurídico lo fue el terreno urbano identificado como lote número 14, sección 227, ubicado en la ***** , con superficie de **ciento ochenta y cinco metros cuadrados**, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE: En 12.49 metros, colinda en línea curva con retorno Bernal Díaz; AL NORESTE: En 14.00, colinda con el lote 16; AL SURESTE: en 13.12 metros, colinda con el lote 15; AL SUROESTE: En 15.11 metros, colinda con el Lote 12. Acto jurídico que queda robustecido con el certificado de libertad o de gravamen, de fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, del que se observa que en efecto se encuentra inscrito el inmueble consistente en ***** , Fraccionamiento ***** , con una superficie de 185 (ciento ochenta y cinco) metros cuadrados; apareciendo como nombre del propietario el de ***** , el cual se encuentra inscrito bajo el folio real ***** ; acreditando de manera fehaciente que se encuentra registrado el inmueble materia de la controversia que nos ocupa a nombre del demandado ***** , ante el Instituto de referencia que es parte codemandada en el presente asunto y cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a las disposiciones legales deben surtir efectos en contra de terceros. Pese a lo anterior, la parte actora tenía la carga procesal de acreditar los posibles vicios del contrato de compraventa antes mencionado, que pretendió purgar mediante el juicio que nos ocupa; lo cual no acontece en primer lugar porque del escrito de demanda y del libelo mediante el cual subsanó la prevención que se le hizo a través del auto de fecha

doce de abril de dos mil diecinueve, no se advierte que haya narrado hecho alguno en el que refiera las circunstancias que consideró correspondan a vicios existentes en el mismo y en segundo lugar de las pruebas aportadas se desprende no se desprende que haya acreditado la existencia de vicios en el contrato base de su acción. Aunado a ello, la accionante tenía la carga de la prueba de acreditar los elementos constitutivos de sus pretensiones, es decir que ésta debió aportar todos y cada uno de los elementos de prueba para no sólo revelar la causa generadora de su posesión; sino la forma de detentar la posesión, si esta fue originaria o derivada; si la ejerce en concepto de dueño, en forma pacífica, continua, pública, cierta y el tiempo que ininterrumpidamente poseyó el inmueble que pretende usucapir; tal y como lo disponen los numerales 965, 966, 972, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 1223, 1224, 1237 y 1238 todos del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; los cuales quedaron descritos en el considerando IV de la presente resolución y que en este apartado se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones innecesarias. Por lo que, al no dar cumplimiento a la carga procesal de acreditar los hechos constitutivos de su acción, de la cual no puede ser liberada, tal y como lo disponen los numerales 386 y 215 de la ley adjetiva civil vigente en el Estado; puesto que el juicio que nos ocupa se rige por el principio de estricto derecho y no opera la suplencia de la queja; podemos concluir que en la especie la parte actora *****, no acreditó su acción de Prescripción Adquisitiva; sirve de apoyo a lo anterior el criterio emitido por la Superioridad Federal, que es de observancia obligatoria y que se localiza en la Época: Novena, con el



PODER JUDICIAL

45

Registro: 188142, en la Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, como Tipo de Tesis: Jurisprudencia, de la Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del Tomo XIV, Diciembre de 2001, de la Materia(s): Civil, como Tesis: II.3o.C. J/2, en la Página: 1581, que versa:

“...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

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

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, 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...".

Corrobora lo anterior, el criterio emitido por el más alto Tribunal, que es de observancia obligatoria y que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 206602, de la Instancia: Tercera Sala, como Tipo de Tesis: Jurisprudencia, de la Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Núm. 78, Junio de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: 3a./J. 18/94, en la Página: 30, que a la letra dice:

"...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. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento



PODER JUDICIAL

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

47

como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada...”.

De igual manera, resulta aplicable el criterio de observancia obligatoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se localiza con el Registro digital: 162032, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 125/2010, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101, Tipo: Jurisprudencia que a la letra dice:

“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.

Lo cual además se fortalece con el criterio de observancia obligatoria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se localiza con el Registro digital: 167214, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: V.1o.C.T. J/68, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 996, Tipo: Jurisprudencia, que versa:

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ÉSTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que ésta se ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil



PODER JUDICIAL

49

mexicana. Así el Código Civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.

*Amparo directo 576/2006. ***** 2 de abril de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Lugo Romero, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.*

Amparo directo 832/2007. Arturo Plath López. 28 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: Martín Antonio Lugo Romero.

Amparo directo 100/2008. Cosme Alfredo Ochoa Trujillo y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: José Fernando Ibarra Fernández.

Amparo directo 317/2008. María Magdalena Olivarría. 4 de septiembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Munguía Padilla. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.

Amparo directo 215/2008. Guadalupe Figueroa Morfín o María Guadalupe Figueroa Morfín y otras. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Laura Catalina Maldonado Arce, secretaria de tribunal autorizada para desempeñar las funciones de Magistrada, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: Raquel Nieblas Germán.

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

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 175/2010, de la que derivó la tesis jurisprudencial 1a./J. 125/2010 de rubro: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA)."

En consecuencia, se absuelve a los demandados ***** e *****, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en el escrito inicial de demanda.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 101, 104, 105, 106 y demás relativos del Código Procesal Civil en vigor, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Éste Juzgado ha sido competente para conocer y resolver sobre el presente asunto y la vía elegida ha sido la correcta, tal como quedó establecido en el considerando I del presente fallo.

SEGUNDO.- La parte actora *****, no acreditó su acción de prescripción positiva; la demandada *****, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía y la demandada *****, no acreditó las defensas y excepciones planteadas; en consecuencia.

TERCERO.- Se absuelve a los demandados ***** e *****, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en la presente instancia.



PODER JUDICIAL

51

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, en definitiva lo resolvió y firma la **Licenciada ERIKA MENA FLORES**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante su Tercer Secretaria de Acuerdos, **Licenciada FABIOLA MORENO MELCHOR**, con quien actúa y da fe.

En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número _____ correspondiente al día _____ del mes de _____ del año 2021, se realizó la publicación de la resolución que antecede. Conste.

El _____ del mes de _____ del 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