



PODER JUDICIAL

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

VISTOS los autos del expediente número **25/2020** de la Segunda Secretaría, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido por ***** contra ***** y el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para resolver, en definitiva, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, ***** , promovió en la vía **ordinaria civil** juicio contra ***** y el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de quienes reclamó las siguientes pretensiones:

*Del primero de los demandados ***** , se demanda lo siguiente:*

"A).- *Que se me declare judicialmente en concepto de Dueño, en virtud de que ha operado en favor del suscrito ***** , la **Prescripción Positiva**, adquiriendo así, la propiedad del bien inmueble ubicado en ***** , solicitando para tal efecto su nueva inscripción en los Libros respectivos.*

*Del segundo de los Demandados **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se demanda lo siguiente:*

A).- La cancelación de la inscripción a nombre del ahora demandado *****, como resultado de la prescripción positiva que se demanda.

B).- Como consecuencia **se ordene la Inscripción respecto** del bien inmueble ubicado en *****, mediante la cual se le reconozca al suscrito *****, como Titular de la Propiedad, en los libros de registro a su cargo, con todas y cada una de sus consecuencias inherentes al mismo...".

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2.- El catorce de enero de dos mil veinte, previo subsanar la prevención y cumplir con el requerimiento por parte del actor, ambos ordenados mediante autos de dos de diciembre de dos mil diecinueve y seis de enero de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados para que dentro del término de **DIEZ DÍAS** dieran contestación a la demanda instaurada en su contra.

3.- El **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, fue legalmente emplazado el veintiocho de enero de dos mil veinte, por conducto de la actuario adscrita a este Juzgado, mediante cedula de notificación personal previo citatorio.

4.- Mediante auto de doce de febrero de dos mil veinte, se tuvo por presentado al Apoderado legal del



PODER JUDICIAL

INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, contestando la demanda entablada su contra, con la que se ordenó dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

5.- El doce de febrero de dos mil veinte, previo citatorio, quedó debidamente notificado y emplazado el demandado *********, mediante cédula de notificación personal.

6.- El once de marzo de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *********, al no haber contestado la demanda entablada en su contra dentro del plazo concedido para ello, ordenándose que las ulteriores notificaciones, incluso las personales, se les realizarán por medio del Boletín Judicial; se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración, ordenando notificar a las partes en términos de Ley.

7.- El catorce de septiembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible procurar la conciliación entre las partes dada la incomparecencia de las mismas; por lo que una vez depurado el procedimiento, se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de **OCHO DÍAS**.

8.- En auto de treinta de septiembre de dos mil veinte, aún y cuando el abogado patrono de la parte actora pretendió ofrecer las pruebas que a su representado corresponden, las mismas no se tuvieron por ofrecidas, en virtud de que su ofrecimiento fue extemporáneo.

9.- Mediante acuerdo pronunciado el veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, ordenándose citar a las partes.

10.- El dos de agosto del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes y al no haber probanzas que desahogar, toda vez que ninguna de las partes ofreció prueba alguna, se declaró concluido el periodo probatorio y se pasó al periodo de alegatos, declarando precluido el derecho tanto de la parte actora como de los demandados, para formular sus respectivos alegatos, en virtud de su incomparecencia injustificada a la diligencia; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor siguiente, y;

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



PODER JUDICIAL

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; asimismo, la vía intentada es la procedente en términos de lo previsto por los artículos **349 y 661** del ordenamiento legal citado en primer término.

II.- LEGITIMACIÓN.- De acuerdo a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal antes referido, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, pues ésta debe ser analizada por el Juzgador aun oficiosamente al constituir un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10

de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Dispone el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

"Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley."

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, en el presente asunto la parte actora ***** acredita su **legitimación procesal** activa con el escrito inicial de demanda, en donde manifiesta que a través de un contrato de compraventa celebrado con ***** , adquirió el bien inmueble ubicado en ***** , el cual contiene acta de ratificación de firmas de contrato, certificada por el Juez de Paz Municipal de Cuernavaca, Morelos, de fecha catorce de marzo de dos mil uno.

Por cuanto a la legitimación procesal de los demandados ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se tiene por acreditada con el contrato de compraventa celebrado con la parte actora respecto del bien inmueble ubicado en ***** , el cual contiene acta de ratificación de firmas de contrato, certificada por el Juez de Paz Municipal de Cuernavaca, Morelos, de fecha dieciocho de julio de dos mil uno; así como con el certificado de libertad o de gravamen expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, del que se advierte que el bien inmueble materia de la litis se encuentra registrado en dicha dependencia a nombre del demandado ***** ; primera documental a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442,**

444, y 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada; asimismo a la documental pública consistente en certificado de libertad o de gravamen, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** del mismo ordenamiento legal.

III. APARTADO DE EXCEPCIONES. Por sistemática jurídica y atento al artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, advirtiéndose que el codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, opuso las siguientes excepciones:

“1. LA FALTA DE ACCIÓN 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, además de que el actor no exhibe ningún documento en el que conste que ha ejercido actos de dominio sobre el inmueble.*

2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO. *Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo.*

3.- LA DE CONTESTACIÓN. *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 **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.*

4.- LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA. *En razón de que la parte actora no es clara en la narración de los hechos de la demanda y existen una serie de contradicciones en lo plasmado en la demanda y lo manifestado en el contrato base de la acción.*



PODER JUDICIAL

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

5.- LA DE FALSEDAD DE DOCUMENTO. *En razón de que la parte actora en el contrato de compraventa que exhibe en su capítulo de antecedentes se manifiesta ..."REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO (ahora) INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS..." por lo que es sorprendente que el año 2001 que se celebró el contrato el actor ya supiera que se le cambiaría el nombre al registro público por INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, pues dicho cambio se realizó en el año 2007, es decir 6 años más tarde, además de que en dicho contrato se manifiesta el folio real electrónico del inmueble, cuando en ese año 2001 todavía no se registraban los inmuebles con folio real, ya que dicha actualización de antecedentes de registro a folios reales fue hasta el 28 de noviembre del 2007 que se publicó en el periódico Oficial Tierra y Libertad dicho cambio. Por lo que es evidente que dicho documento fue amañado por alguna de las partes..."*

Por cuanto a las mencionadas en primer y segundo lugar, se concluye que éstas no constituyen propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción y de legitimación en la causa no entra dentro de esa división, pues no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al suscrito Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, para lo cual será necesario el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia.

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

Respecto a la excepción de **la de la contestación**, debe decirse que, de las manifestaciones vertidas en el escrito de contestación, no se desprenden diversas excepciones y defensas que deban estudiarse.

Por cuanto a la de **obscuridad de la demanda**, cabe precisar que para la procedencia de la misma es necesario que la demanda se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, es decir, que no se indicaran ni precisaran con rigor, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos materia de la *litis*, lo que en la especie no aconteció, en razón de que una vez hecho analizada la demanda la misma y al reunir los requisitos que conforme al artículo **350** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, fue admitida y se le corrió traslado y el mismo dio contestación en tiempo y forma a todos y cada uno de los hechos de la demanda instaurada en su contra, oponiendo en su fase procesal sus defensas y excepciones, en consecuencia se declara **improcedente** dicha excepción.

Por cuanto hace a la excepción de falsedad de documento, y tomando en consideración que la codemandada si bien refiere los vicios que dice contener el documento basal, también lo es que, no ofreció medio de prueba para acreditar los mismos, en consecuencia, dicha excepción resulta improcedente.



PODER JUDICIAL

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

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Al no existir cuestiones incidentales, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por ***** contra ***** y el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

“ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN. *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.*

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.”

“ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.*

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.”

“ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA. *La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.*

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTÍCULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”

“ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

“ARTÍCULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.”

“ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.”

“ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”

“ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.”

“ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

“ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un



PODER JUDICIAL

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

derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales."

"ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta."

"ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y,

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

De los numerales citados, se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la

**PODER JUDICIAL**

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

prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Ahora bien, en el presente caso, ***** pretende que se le declare propietario por prescripción positiva del bien inmueble ubicado en *****; el cual adquirió mediante contrato privado de compraventa celebrado el *****, con *****; inmueble que aduce tener en posesión desde esa fecha en concepto de dueño y de manera pacífica, continua pública, cierta, de buena fe y a título de dueño.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, **existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar**, pero en el caso de que el emplazamiento se haya realizado mediante edictos, se tendrán por contestados en sentido negativo; así, en el

caso en estudio, se declaró la rebeldía del demandado ***** , por lo que opera la presunción prevista en éste último dispositivo legal, de tenerle por confesados los hechos de la demanda que se dejó de contestar; para lo cual es menester analizar los medios de convicción ofrecidos por la actora.

La **documental privada**, exhibida con su escrito inicial de demanda, la cual se valora tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 391 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, que precisa que los documentos que se acompañen con la demanda serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan; la cual consiste en contrato de compraventa celebrado con ***** , en el que refiere adquirió el bien inmueble ubicado en ***** , el cual contiene acta de ratificación de firmas de contrato, certificada por el Juez de Paz Municipal de Cuernavaca, Morelos, de fecha dieciocho de julio de dos mil uno; documental adminiculada con el certificado de libertad o de gravamen expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de seis de noviembre de dos mil diecinueve, del que se advierte que el bien inmueble materia de la litis se encuentra registrado en dicha dependencia a nombre del demandado ***** ; documentales que valoradas en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, mismas que no obstante al no haber

**PODER JUDICIAL**

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

sido objetadas ni impugnadas por la parte demandada, se les niega valor probatorio, pues el inmueble objeto de compraventa en dicho Contrato privado de Compraventa, mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, difiere del inmueble objeto de la presente controversia; toda vez que el descrito en dicha documental (certificado de libertad de gravamen) lo es el lote *****; sin que el actor haya ofrecido diversa probanza o realizado precisión alguna respecto a la identidad del mismo.

Asimismo, la parte actora no obstante que ofreció la prueba de **Confesional** y **Declaración de parte** a cargo del demandado ***** , la **Testimonial**, así como la **presuncional e instrumental de actuaciones**, en auto de treinta de septiembre de dos mil veinte, las mismas no se le tuvieron por ofrecidas, tomando en consideración que su ofrecimiento fue extemporáneo.

En las relatadas consideraciones, dada la ausencia de medios probatorios que **logren crear convicción en el que resuelve**, en primer lugar de que la fracción de terreno que pretende prescribir, se trata del mismo o deriva del que se encuentra inscrito a nombre del demandado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y en segundo lugar, en el sentido de acreditar la causa generadora de su posesión, pues únicamente hace referencia que adquirió

el predio mediante contrato privado de compraventa celebrado con *****, el *****; además de si efectivamente ha ostentado la posesión del inmueble con los requisitos previstos por la ley para prescribir en su favor, es decir, de manera pacífica, continua pública y cierta, acorde con lo dispuesto por el artículo **1237** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que establece que la posesión apta para prescribir además de en concepto de dueño y por más de cinco años, debe ser cierta y de buena fe, es decir, que el título exhibido como base de la acción no deje lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él, se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; además de continua, pública y pacífica, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en el artículo **1251** del Código Civil aplicable, y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, lo que significa en forma pacífica; elementos que a consideración de quien resuelve no se encuentran acreditados en este juicio.

En consecuencia, toda vez que la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tiene que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad y

**PODER JUDICIAL**

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

existencia de la causa generadora de la posesión, y de la fecha a partir de la cual se inició la misma en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, pues se reitera que la carga de la prueba recae en la parte actora, además de probar que ha poseído de forma pacífica, pública, cierta y continua durante el lapso previsto en la ley, por tanto y al no estar acreditado lo anterior, **resulta improcedente** la acción ejercitada por la parte actora ***** y, en consecuencia, se absuelve a los demandados ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

Encuentra sustento lo antes determinado, en las siguientes jurisprudencias y tesis, que a la letra dicen:

Época: Décima Época
Registro: 2008083
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)
Página: 200

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la

acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de



PODER JUDICIAL

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

Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA)."; publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 8 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Época: Octava Época
Registro: 228856
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 562

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PROSPERE, DEBE PROBARSE QUE LA POSESIÓN REÚNE LOS REQUISITOS DE SER

PUBLICA, PACIFICA Y CONTINUA, AL NO PODER PRESUMIRSE
(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

Aun cuando se hubiere demostrado por la demandada la fecha de inicio de su posesión y que la detenta en concepto de propietaria, debiendo presumirse que lo hace de buena fe, por disposición de los artículos 738 y 739 del Código Civil, ello no podía llevar a suponer, igualmente, que la misma ha sido pública, pacífica y continua, pues además de que conforme al artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles, el que afirma está obligado a probar, los requisitos exigidos por la ley para que pueda prosperar la usucapión, sea como acción o como excepción, específicamente los relativos a que la posesión se ha disfrutado de manera que pudiere ser conocida de todos, sin violencia e ininterrumpidamente, no pueden presumirse al no existir precepto legal alguno, en el Código Civil del Estado de Michoacán, que así lo disponga.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 402/88. María Guadalupe Martínez Mascote y Jorge Gutiérrez Jiménez. 13 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Otoniel Gómez Ayala.

Época: Novena Época

Registro: 180099

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XX, Noviembre de 2004

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 58/2004

Página: 25

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.

El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta



PODER JUDICIAL

circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".

Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

Ahora bien, de conformidad en lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106** y **504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora *****, no acreditó la acción que ejerció contra ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quien el primero de ellos no compareció a juicio siguiéndose éste en su rebeldía, consecuentemente;

TERCERO.- Se absuelve a los demandados ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente juicio.

CUARTO.- No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada una sufragar las que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, definitivamente lo resolvió y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **ROSALBA VILLALOBOS BAHENA**, con quien legalmente actúa y da fe.