



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

**Jiutepec, Morelos a dos de agosto de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del Expediente Número **317/2016**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, radicado en la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

### **RESULTANDO**

**1.- Demanda.** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes común de este Noveno Distrito Judicial, con fecha veinte de febrero de dos mil diecisiete, el ciudadano \*\*\*\*\*, demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción plenaria de posesión, del ciudadano \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones: "*PRIMERA.- Se declare que el suscrito tengo mejor derecho a poseer el predio descrito como: \*\*\*\*\*.* *SEGUNDA.- Se condene a la parte demandada desocupar el inmueble antes descrito y realice la entrega jurídica, real y material del mismo a la parte actora C. \*\*\*\*\*.* *TERCERA.- Se condene a la parte demandada a restituir al suscrito todos los frutos y accesorios, que han sido generados de su ilegal posesión, mismos que deben determinarse por los peritos correspondientes en la ejecución de sentencia.* *CUARTA.- Se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio.*" Hizo una relación de los hechos, documentos y preceptos de derecho en que fundó y motivó el ejercicio de su acción, los cuales en este apartado se tienen por reproducidos como si literalmente se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

**2.- Admisión.** Por cuestión de turno, correspondió a este Juzgado el conocimiento del asunto, quien después de tener por subsanada la prevención, en auto de tres de noviembre de dos mil

dieciséis<sup>1</sup>, admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar al demandado \*\*\*\*\*, para que en el plazo de diez días diera contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio dentro de ésta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibido que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtirían y se le harían por medio del Boletín Judicial que se edita en este Tribunal.

Asimismo, en acuerdo de fecha dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis<sup>2</sup>, **se tuvo por enderezada la demanda en contra de \*\*\*\*\***, a quien se ordenó correr traslado y emplazar, en los términos señalados en el numeral precedente.

**3.- Emplazamiento, contestación y rebeldía.** El tres de febrero de dos mil diecisiete<sup>3</sup>, fue emplazado el demandado \*\*\*\*\*, y, en auto del día veintitrés del mismo mes y año<sup>4</sup>, se le tuvo por presentado contestando la demanda.

Con fecha treinta de julio de dos mil diecisiete<sup>5</sup>, la Secretaria Actuarial del Juzgado Sexto de lo Civil de la Ciudad de México, en auxilio de las labores de este órgano jurisdiccional, emplazó al demandado \*\*\*\*\*, y en auto del doce de septiembre del mismo año<sup>6</sup>, se declaró la rebeldía en que incurrió por omitir contestar la demanda.

**4.- Conciliación y depuración.** La audiencia de conciliación y depuración se celebró el día nueve de mayo de dos mil dieciocho<sup>7</sup>, al no resultar posible conminar a las partes para conciliar sus intereses, debido a su incomparecencia injustificada, y, al no existir irregularidad alguna dentro del juicio y no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento que depurar se declaró cerrada dicha etapa procedimental y se mandó abrir el periodo probatorio por un término de ocho días común para ambas partes.

---

<sup>1</sup> Foja 28.

<sup>2</sup> Foja 40.

<sup>3</sup> Fojas 47-52.

<sup>4</sup> Foja 63.

<sup>5</sup> Fojas 112-120.

<sup>6</sup> Foja 123.

<sup>7</sup> Foja 178.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

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

**5.- Dilación probatoria. Admisión de pruebas.** Por auto del veintidós de mayo de dos mil dieciocho<sup>8</sup>, se tuvo por presentada a la parte actora \*\*\*\*\*, ofreciendo las pruebas que a su parte corresponden, admitiéndose: DOCUMENTALES; TESTIMONIAL; CONFESIONAL a cargo del demandado \*\*\*\*\*; PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA; e, INFORME a cargo de la \*\*\*\*\*

En auto del posterior día veintiocho de mayo de dos mil dieciocho<sup>9</sup>, se tuvo por presentado al demandado \*\*\*\*\*, ofreciendo diversas pruebas de las cuales le fueron admitidas: DOCUMENTALES; CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del actor \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL; PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA; INFORME a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

En la misma data<sup>10</sup>, se proveyeron las pruebas ofrecidas por el demandado \*\*\*\*\*, admitiéndose: LA CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del actor \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL; INFORME a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos; PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

Se proveyó la legal preparación y desahogo de las pruebas admitidas.

<sup>8</sup> Fojas 180-181.

<sup>9</sup> Fojas 185-186.

<sup>10</sup> Fojas 188-189.

**6.- Dilación probatoria. Desahogo de pruebas.** Por auto de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho, se mandó glosar en el sumario el INFORME rendido por la \*\*\*\*\*

La audiencia de pruebas y alegatos se verificó el día veintiséis de junio de dos mil dieciocho<sup>11</sup>, se desahogaron las pruebas CONFESIONAL a cargo del del demandado \*\*\*\*\*; CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del actor \*\*\*\*\*, ofrecida por el demandado \*\*\*\*\*; CONFESIONAL a cargo del actor \*\*\*\*\*, ofrecida por el demandado \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL a cargo de los ciudadanos \*\*\*\*\*, ofrecida por el demandado \*\*\*\*\*; TESTIMONIAL a cargo de \*\*\*\*\*, ofrecida por el demandado \*\*\*\*\*. Asimismo, se declaró desierta la prueba TESTIMONIAL ofrecida por el actor \*\*\*\*\*, y, se tuvo al demandado \*\*\*\*\*, por desistido de la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE que ofreció.

En data dos de julio de dos mil dieciocho<sup>12</sup>, se tuvo por recibido el INFORME a cargo del DIRECTOR GENERAL DEL PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.

La prueba pericial en materia TOPOGRAFÍA quedó a cargo del arquitecto \*\*\*\*\*, designado por este Juzgado, cuyo dictamen se mandó glosar el día diez de agosto de dos mil dieciocho<sup>13</sup>.

La audiencia de pruebas y alegatos se difirió los días quince de agosto, doce de septiembre, nueve de octubre, ocho de noviembre, todos de dos mil dieciocho; así como el veinticinco de enero, veintidós de febrero, veintiséis de marzo, veintiséis de abril, treinta de mayo, tres de julio, dos de septiembre, siete de octubre, quince de noviembre, de dos mil diecinueve; diecisiete de enero, dos de marzo, de dos mil veinte; lo anterior debido a la falta de desahogo de pruebas y a la sustanciación de diversos incidentes que se detallarán más adelante.

Finalmente, después la suspensión de labores decretada por el Tribunal Superior de Justicia del Estado, acatando las indicaciones de la

---

<sup>11</sup> Fojas 283-292.

<sup>12</sup> Foja 307.



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

Secretaría de Salud Federal, por la contingencia sanitaria causada por la pandemia del virus COVID-19, la audiencia de pruebas y alegatos continuó el día veintisiete de noviembre de dos mil veinte<sup>14</sup>, se procedió a la etapa de alegatos, teniéndose por ofrecidos los del actor \*\*\*\*\* y del demandado \*\*\*\*\* , no así los del demandado \*\*\*\*\* , por no haberlos ratificado, por tanto, se declaró precluido su derecho. Al concluir se ordenó turnar los autos a la vista para dictar el fallo definitivo.

**7.- Incidente de nulidad de emplazamiento.** Por medio del escrito recibido el veinte de octubre de dos mil diecisiete, el demandado \*\*\*\*\* , promovió INCIDENTE DE NULIDAD DE EMPLAZAMIENTO por considerar que su llamamiento a juicio se efectuó ilegalmente. La incidencia se admitió y agotado el procedimiento correspondiente, el veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete<sup>15</sup>, se declaró improcedente. El fallo quedó firme por auto del once de enero de dos mil dieciocho<sup>16</sup>.

**8.- Incidente de falsedad de documentos.** Mediante escrito presentado el nueve de julio de dos mil dieciocho, el abogado patrono de la parte actora, promovió INCIDENTE DE FALSEDAD DE DOCUMENTOS, en relación con el contrato de compraventa de fecha once de octubre de 1989 celebrado por \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\*; el incidente se admitió; **durante su secuela el demandado \*\*\*\*\* , promovió INCIDENTE DE RECUSACIÓN** del perito en materia de grafoscopia y documentoscopia designado por el actor incidentista, el cual fue declarado improcedente en interlocutoria de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho<sup>17</sup>, y,

<sup>13</sup> Foja 339.

<sup>14</sup> Foja 615.

<sup>15</sup> Fojas 20-27. Incidente de Nulidad de Emplazamiento.

<sup>16</sup> Ibídem. Foja 41.

<sup>17</sup> Fojas 16-17. Incidente de Recusación.

confirmado por ejecutoria del once de enero de dos mil diecinueve<sup>18</sup>, dictada por la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado.

Así, una vez agotada la secuela del incidente de falsedad de documento, en interlocutoria de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve<sup>19</sup>, **se declaró procedente**, en consecuencia, falso el documento cuestionado, con vista al Agente del Ministerio Público. El fallo quedó firme al ser confirmado en ejecutoria del cinco de marzo de dos mil veinte<sup>20</sup>, emitida por la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia de la Entidad.

**9.- Incidente de defensa superviniente.** A través del escrito presentado el diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, promovieron incidente de defensa superviniente, en relación con la copia certificada del expediente 208/2015 relativo al juicio SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de PROMOTORA YABA, S. A. y la sucesión de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, del índice de la primera secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial de la Entidad; el incidente se admitió y sustanciado que fue, en auto del seis de junio de dos mil diecinueve<sup>21</sup>, la resolución quedó reservada a la sentencia definitiva.

**10.- Regularización del procedimiento.** Por auto de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno<sup>22</sup>, se dejó sin efectos la citación para resolver, declarándose desierta la prueba de INFORME a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, ofrecida por ambos demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*; asimismo, se ordenó requerir a dichos demandados para que presentaran a su perito designado en materia de TOPOGRAFÍA, para que aceptara el cargo dentro del término de TRES DÍAS, apercibidos que en caso de no hacerlo la prueba pericial se perfeccionaría con el solo dictamen emitido por el perito designado por este Juzgado.

---

<sup>18</sup> Ibídem. 28-29

<sup>19</sup> Fojas 226-234. Incidente de Falsedad de Documentos.

<sup>20</sup> Ibídem. Fojas 252-260.

<sup>21</sup> Foja 88. Incidente de Defensa Superviniente.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

En auto del veintitrés de abril de dos mil veintiuno<sup>23</sup>, se hizo efectivo a los demandados el apercibimiento señalado.

Finalmente, la audiencia de pruebas y alegatos culminó el diez de junio de dos mil veintiuno<sup>24</sup>, citando a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se dicta con base en los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**I.- Competencia y vía.** Éste Juzgado es competente para resolver y fallar el presente juicio, en razón de que la posesión del inmueble que se controvierte, se encuentra ubicado en el \*\*\*\*\*, lugar donde ejerce su jurisdicción este Tribunal; ello con fundamento en los artículos 29, 34 fracción III, 36 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en relación con el artículo 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

Así también, se aprecia que la vía Ordinaria Civil elegida por el actor para deducir su acción es la correcta, en términos de los artículos 349 y 660 párrafo final, del Código Adjetivo Civil de la Entidad.

**II.- Legitimación.** Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación de ambas partes, en este sentido el ordinal 179 del Código en mención establece: *"Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario"; así "Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercida [...]"* conforme al artículo 191 del ordenamiento legal en cita; lo

<sup>22</sup> Fojas 617-620.

<sup>23</sup> Foja 627.

<sup>24</sup> Fojas 637-638.

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

anterior implica, la justificación del interés jurídico de la actora para poner en movimiento al órgano jurisdiccional a través del ejercicio de ésta acción y del demandado para oponer sus defensas y excepciones.

Ahora bien, tocante al tema en estudio en relación con la acción plenaria de posesión, el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en sus artículos 664 y 665, establecen que estará legitimado para el ejercicio de la acción:

I.- El que funde su derecho exclusivamente en la posesión;

II.- El que adquirió la posesión con justo título, por quien no era dueño de la cosa si la pierde antes de haber adquirido la propiedad por la prescripción; y,

III.- El que alegue mejor derecho para poseer.

Acción que puede ejercitarse en contra del poseedor originario; del derivado, contra el simple detentador y contra el que poseyó o dejó de poseer para evitar su ejercicio.

En este orden de ideas, en el caso, la parte actora \*\*\*\*\*, promovió acción plenaria de posesión respecto del \*. Para acreditar su legitimación activa, exhibió como base de su acción copia certificada del contrato privado de promesa de compraventa, celebrado con fecha uno de junio de mil novecientos ochenta y cinco, por \*\*\*\*\*, como PROMITENTE VENDEDOR y \*\*\*\*\*, como PROMITENTE COMPRADOR, en relación con el \*. Documental que analizada conforme a lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, resulta bastante y suficiente para tener por acreditada la legitimación procesal activa de la parte actora, para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, toda vez que con base en dicho contrato reclama el mejor derecho a poseer; en consecuencia, se desprende la legitimación pasiva de los demandados \*y \*, para oponer defensas y excepciones, toda vez que el primero omitió contestar la demanda, por lo que de conformidad con el artículo 368 del Código Adjetivo Civil de la





**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

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

Entidad, se tienen por presuntivamente aceptada la posesión del predio controvertido que le imputa el actor; en cuanto al segundo, si bien al contestar la demanda negó tener la posesión, reconoció ser causahabiente de \*\*\*\*\*, por ser su hijo, lo que se refuerza al oponerse a las prestaciones, oponer defensas y excepciones y ofrecer pruebas. Lo anterior además de conformidad con los preceptos 191, 179, 180, 217 y 218 del ordenamiento legal antes invocado. Robustecen el criterio que antecede las tesis jurisprudenciales siguientes:

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.** *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, página: 350. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, página 279".*

**"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).** *En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no*

*existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho. Página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, Tercera Sala, Sexta Época, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación”.*

**III.- Incidente de tachas.** Previo al estudio de la acción, se procede a la resolución del incidente de tachas que hizo valer el abogado patrono de la parte actora en contra del testimonio rendido por los ciudadanos \*\*\*\*\*, presentado por ambos demandados en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho<sup>25</sup>.

En cuanto al primer ateste, el incidentista medularmente señaló que es amigo íntimo de los demandados, asimismo, no puede identificar el predio controvertido porque según declaró, hace más de diez años que no visita el municipio de Jiutepec, Morelos y por ende, desconoce las circunstancias actuales de predio, de modo que no sabe ni le constan los hechos; en cuando a \*\*\*\*\*, el incidentista esencialmente señala, que el ateste es dependiente económico de los demandados, ya que reconoció que trabaja para ellos, asimismo, no es vecino del predio controvertido toda vez que habita en la colonia \*\*\*\*\*, además, es testigo de oídas toda vez que en la pregunta directa siete dijo que lo sabe porque se lo habían comentado.

Por su parte, el abogado patrono de los demandados, solicito se desestimen las tachas ya que los atestes son idóneos pues de propia mano señalaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos que les constan, acreditando la posesión del demandado \*\*\*\*\*, desde hace más de veinte años.

En torno a las tachas, el artículo 489 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, dispone: *"Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva."*

---

<sup>25</sup> Fojas 283-292.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

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

Así, se entiende por tachas las condiciones personales de los testigos o de los peritos y de las circunstancias de sus declaraciones o de las diligencias respectivas, que restan valor probatorio a la prueba testimonial. Se puede tachar a los testigos por ser parientes, amigos íntimos, enemigos, socios, empleados, compadres, etcétera, de las partes. Las tachas son clasificadas por los juristas en tres grupos: Las relativas a la persona del testigo; las concernientes al contenido de sus declaraciones; y las que dimanen del examen que se hace de la calidad del testigo al ser interrogado por las partes y el Juez para determinar su veracidad. Asimismo, el juzgador queda sujeto a examinar los conceptos que alude la parte demandada al atacar el dicho de los atestes para determinar si queda afectada su credibilidad, por parcialidad, defectos o causas de inverosimilitud que produzcan la invalidación o desvirtúen la fuerza de sus declaraciones.

Precisado lo anterior, y analizado el incidente de tachas formulado por la parte actora, se concluye que resulta improcedente, en razón que ciertamente el testigo \*\*\*\*\*, declaró ser amigo del demandado \*\*\*\*\*, desde hace más de treinta años, y \*\*\*\*\*, reconoció que trabaja para los demandados, sin embargo, ello no es motivo determinante para que se descarten sus atestados, pues deben analizarse íntegramente por esta juzgadora de manera individual y en conjunto para determinar su alcance; es decir, la amistad y la dependencia económica, son razones que conducen a una presunción de parcialidad de los atestes, empero, dicha presunción por sí misma es insuficiente para descartarlos; circunstancia similar que acontece en cuanto a los testigos de oídas, pues de acuerdo a la naturaleza de su narrativa, pueden ser aptos para dar a conocer al juzgador los hechos controvertidos; de modo que las circunstancias señaladas por el incidentista serán tomadas en consideración en el análisis integral de las pruebas, para así poder determinar su alcance

jurídico y valor probatorio, resultando el incidente de **tachas improcedente**.

Es así, porque el contenido de las declaraciones deben ser consideradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. En este sentido, es claro que la sola justificación de la tacha de testigos basada en que a los testigos no les constan directamente los hechos y que no refieren elementos concretos, son cuestiones propias de la valoración de la prueba que corresponde al juzgador determinar, de conformidad con el artículo 490 del Código Adjetivo Civil para la Entidad, puesto que, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo y la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración; en esas condiciones, los argumentos hechos valer por la parte actora al formular el incidente de tachas que nos ocupa, por sí solas no invalidan la declaración de los atestes, y la suscrita Juzgadora puede libremente, haciendo uso de su arbitrio judicial, atribuir o restar valor probatorio a su declaración, expresando las razones en que apoye su proceder, situación que deberá hacerse al entrar al estudio de las acciones que las partes hicieron valer; en tal virtud se declara improcedente el incidente de tachas. Apoyan los anteriores razonamientos los criterios federales que citan:

**"TESTIGOS, TACHA A LOS. EN QUE CONSISTEN.** *Las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad y que el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba de que se trata y, tan es así, que el artículo 363 del código procesal civil hace referencia a tales circunstancias al disponer que después de haberle tomado al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle las*



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

*penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar "... si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito o si es amigo o enemigo de alguno de los litigantes..."; y, el propio ordenamiento procesal, en el artículo 371, dispone que. "En el acto del examen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones..."; es decir, que siempre y en cualquiera de las hipótesis antes invocadas, las tachas a los testigos, se insiste, están referidas a circunstancias personales de los mismos, ya sea que éstas se adviertan o no de sus declaraciones respectivas." Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 109-114 Cuarta Parte, página 164".*

**"TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.** Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración. Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Septiembre de 1996, Tesis: I.8o.C.58 C, página 759.- OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO".

**IV. Incidente de defensa superviniente.** Mediante escrito presentado el diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, los demandados \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, promovieron INCIDENTE DE DEFENSA SUPERVINIENTE solicitando se declare procedente la excepción de falta de acción del actor.

Dicha defensa superviniente se funda en que el demandado \*\*\*\*\* , actualmente cuenta con título de propiedad que lo

acredita como titular del predio controvertido, consistente en la escritura pública número \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada en la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, que adjuntó y contiene:

I. LA PROTOCOLIZACIÓN Y COMPULSA DE ACTUACIONES JUDICIALES del expediente número 08/2017 radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*; y,

II. LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que realiza el JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS en rebeldía de la parte demandada y \*\*\*\*\*, en relación al \*\*\*\*\*.

Inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y Catastro Municipal de Jiutepec, Morelos.

Se aprecia que el título exhibido por la parte actora incidentista se otorgó por el entonces Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, en cumplimiento a la sentencia de fecha **dos de febrero de dos mil dieciocho**, dictada en el expediente número 08/2017 relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , en cuyo resolutive tercero, se condenó a la parte ahí demandada, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha once de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, celebrado por \*\*\*\*\*, en calidad de VENDEDOR y \*\*\*\*\*, como comprador, en relación a los \*\*\*\*\* , mismo que corresponde al inmueble materia del presente juicio.

Por su parte, el actor \*\*\*\*\* , solicitó se declarase improcedente la defensa superveniente, esencialmente porque el demandado \*\*\*\*\* , fue declarado REBELDE por omitir contestar la demanda, por lo que se debe tener por precluido su derecho para



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

ofrecer pruebas supervenientes, aunado a ello, transcurrió más de un año sin que lo hiciera valer pues con fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho, se declaró ejecutoriada la sentencia en el juicio 8/2017.

Respecto a la defensa superveniente, el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dispone:

*ARTICULO 360.- Contestación de la demanda. El demandado formulará la contestación de la demanda dentro del plazo de diez días, refiriéndose a cada una de las pretensiones y a los hechos aducidos por el actor en la demanda, admitiéndolos o negándolos expresando los que ignore por no ser propios o refiriéndolo como considere que ocurrieron.*

*Cuando el demandado aduzca hechos o derechos incompatibles con los señalados por el actor en la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos y el derecho sobre los que no se suscitó controversia, la negación de los hechos no entraña la admisión del Derecho, salvo lo previsto en la parte final del artículo 368.*

***Las defensas o contrapretensiones legales que oponga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que sean supervenientes.***

*De las contrapretensiones de falta de legitimación del actor, de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al demandante para que rinda las pruebas que considere oportunas.*

*ARTICULO 362.- Contrapretensiones supervenientes. Las defensas supervenientes se harán valer hasta antes de la citación para sentencia. Se substanciarán incidentalmente; su resolución se reservará para la definitiva.*

Ahora bien, en la resolución de la contradicción de tesis 53/2003-PS, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, definió como prueba superveniente, aquella que aun desconocida por el oferente tiene una estrecha e íntima vinculación con los hechos materia de la litis que son conducentes para conocer la verdad sobre los mismos; en tanto que los hechos supervenientes son los nacidos o desconocidos después de agotada la etapa de demanda y audiencia en el juicio.

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

Conforme a lo anterior, para que una prueba pueda calificarse de superveniente, es elemental que no se considera y que no fuera posible contar con ella en la fecha de presentación de la demanda o su contestación, ni en el inicio de la fase probatoria, pues se sustenta en el principio general del derecho que reza: "nadie esta obligado a lo imposible."

De conformidad con lo anterior y analizada la incidencia, se considera procedente para efecto de que la documental exhibida por el actor, consistente en el título de propiedad del inmueble controvertido, se tenga por ofrecida y admitida, tomando en consideración que se generó con motivo de la sentencia definitiva de fecha dos de febrero de dos mil dieciocho, dictada en el diverso juicio 08/2017 con posterioridad a la declaración de rebeldía del demandado \*\*\*\*\*, y durante el periodo probatorio, es decir, con fecha nueve de julio de dos mil dieciocho, por lo que el oferente no la pudo conocer antes.

En apoyo a lo determinado se inserta el siguiente criterio federal:

**"PRUEBA DOCUMENTAL SUPERVENIENTE. ALCANCE DEL ARTÍCULO 99 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.<sup>26</sup>**

*Aunque de acuerdo con el texto del artículo 99 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se halla excluida la recepción de documentos después de concluido el desahogo de pruebas, la interpretación jurídica del precepto lleva a concluir que esa regla no tiene aplicación cuando se trata de pruebas que deban calificarse de supervenientes, pues aparte de que es evidente que esta calidad impidió su exhibición oportuna, y a lo imposible nadie está obligado, debe tomarse en cuenta que el proceso y las normas que lo regulan no son un fin en sí mismo considerado, sino el instrumento creado para la composición del conflicto en su aspecto sustancial y, por tanto, para la realización misma del derecho, de tal suerte que tales normas, particularmente la de que se trata, que responde sin duda al propósito de acelerar el procedimiento, no pueden constituir una barrera formal infranqueable que venga paradójicamente a impedir el cumplimiento de los fines que en último análisis se persiguen a través del proceso y, en consecuencia, la recepción de documentos supervenientes, que tienda notoriamente a la asunción de mayores elementos para la solución del conflicto con apego a derecho, no puede considerarse ilegal.*

Ahora bien, tomando en consideración que la defensa superveniente hecha valer por los demandados, se fundamenta en un

---

<sup>26</sup> Registro digital: 186880. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.8o.C.228 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Mayo de 2002, página 1266. Tipo: Aislada.





**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

título con el que pretenden se declare su mejor derecho, la definición de sus alcances se determinará al entrar al fondo del asunto, con vista de la totalidad de las pruebas que obran en el sumario, toda vez que el cotejo de los títulos es una cuestión inherente a este, por derivar de uno de los elementos de la acción publiciana que nos ocupa.

En la anterior conclusión no fue inadvertido que el demandado fue declarado en rebeldía por omitir contestar la demanda dentro del plazo concedido, lo que conlleva el efecto legal de que se tengan presuntivamente confesados los hechos que se dejaron de contestar, sin embargo, ello no es óbice para la admisión de pruebas que este ofrezca para desvirtuar dicha presunción. Orienta el siguiente criterio:

**"REBELDÍA. AUN CUANDO LA DECLARACIÓN RELATIVA NO IMPIDE QUE EL JUZGADOR ADMITA PRUEBAS QUE PUEDAN DESTRUIR TOTAL O PARCIALMENTE LA ACCIÓN, ÉSTAS HABRÁN DE VALORARSE, EN EL MOMENTO PROCESAL OPORTUNO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA PRESUNCIÓN QUE GENERA AQUÉLLA, EN EL SENTIDO DE QUE SE CONSIDERARÁN CONFESADOS LOS HECHOS DE LA DEMANDA QUE NO SE CONTESTARON EN TIEMPO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).<sup>27</sup>**

*La rebeldía y presunción no pueden impedir el ejercicio del derecho que tiene todo gobernado de allegar oportunamente pruebas que de manera directa e inmediata se encuentren orientadas a destruir total o parcialmente la procedencia de la acción; sin embargo, como el artículo 2.115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México establece que el demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, y que el silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia, mientras el diverso 2.119 señala que transcurrido el plazo para contestar la demanda, sin haberse realizado, se tendrán por presuntamente confesados los hechos de la demanda, si el emplazamiento se realizó personal y directamente al demandado o a su representante y, que en cualquier otro caso la demanda inicial se tendrá por contestada en sentido negativo; de todo ello se concluye que el simple transcurso del tiempo fijado en el emplazamiento, sin que se efectúe la contestación de la demanda, produce la declaración de rebeldía del demandado, como sanción al incumplimiento de contestarla, siempre y cuando haya sido debidamente emplazado a juicio; por lo que una vez comprobado este*

<sup>27</sup> Registro digital: 2007489. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: II.1o.10 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 10, Septiembre de 2014, Tomo III, página 2533. Tipo: Aislada.

*supuesto, debe analizarse si las pruebas que el demandado rindió con posterioridad a la declaración de rebeldía son en realidad encaminadas a destruir la acción deducida o a acreditar una excepción que ya no pudo ser opuesta, porque en este último caso, dicho material probatorio no puede referirse a alguna alegación jurídica que debió ser hecha en la contestación a la demanda, dado que la materia de la prueba sólo la constituyen los hechos controvertidos, en términos de los artículos 1.252, 1.253, 1.257 y 1.258 del referido código, que establecen que al demandado le corresponde probar los hechos constitutivos de sus defensas y excepciones, máxime cuando su contraparte tenga a su favor una presunción legal, además, de que sólo los hechos dudosos o controvertidos serán objeto de prueba.”*

**V. Delimitación del litigio.** En la especie, el ciudadano \*\*\*\*\* , demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la acción plenaria de posesión, de los ciudadanos \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones:

*"PRIMERA.- Se declare que el suscrito tengo mejor derecho a poseer el predio descrito como: \*\*\*\*\*.*

*SEGUNDA.- Se condene a la parte demandada desocupar el inmueble antes descrito y realice la entrega jurídica, real y material del mismo a la parte actora C. \*\*\*\*\*.*

*TERCERA.- Se condene a la parte demandada a restituir al suscrito todos los frutos y accesorios, que han sido generados de su ilegal posesión, mismos que deben determinarse por los peritos correspondientes en la ejecución de sentencia.*

*CUARTA.- Se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas del presente juicio.”*

Su causa de pedir la sustentó esencialmente en que el siete de junio de mil novecientos ochenta y cinco, celebró contrato de promesa de compraventa en su calidad de comprador en relación con el \*\*\*\*\* , el cual cumplió y para su perfeccionamiento promovió el juicio 208/2015 radicado en el Juzgado Tercero Civil del Primer Distrito Judicial del Estado; a partir de la citada promesa de compraventa entró en posesión a título de dueño, de forma pacífica, continua y sin interrupciones, pagando los impuestos correspondientes, aunque no lo habita, ya que reside en la ciudad de México, ha estado al pendiente del mantenimiento del predio, limpiándolo periódicamente dos o tres veces al año. Siendo el caso que a principios del año dos mil quince, visitó el \*\*\*\*\* , para revisar el pago de las cuotas de mantenimiento ya que vió que en el lugar de su predio estaban construyendo sin darle demasiada importancia habida cuenta que pensó que construían a un costado de su inmueble, sin embargo, al regresar



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3  
\*\*\*\*\*

Vs  
\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

al predio a finales del año dos mil quince, observó que el predio estaba totalmente construido de una casa habitación dividida en tres secciones, entonces, revisó la ubicación del predio y se percató que lo habían despojado, tocó la puerta de la casa y nadie le atendió, después indagó con los vecinos y la Asociación sin darle información ni solución. Posteriormente, el quince de enero de dos mil dieciséis, acudió ante la Tesorería de Jiutepec, Morelos, percatándose que ya no era el titular de la cuenta, pues estaba a nombre del demandado \*\*\*\*\*.

Por su parte, el demandado \*\*\*\*\* , negó tener la posesión del predio controvertido, sin embargo, se opuso a las pretensiones del actor, manifestando que este jamás ha tenido la posesión del predio que reclama aunado a que las medidas y colindancias que señala en su escrito son incongruentes, por lo que es improcedente la restitución que se reclama pues no acredita la posesión que afirma tuvo, tampoco se especifican las medidas y colindancias para poder identificar el predio.

Finalmente, el demandado \*\*\*\*\* , omitió contestar la demanda, por lo que en auto del doce de septiembre del mismo año<sup>28</sup>, se declaró la rebeldía en que incurrió.

No obstante, como defensa superviniente, ambos demandados exhibieron la escritura pública número \*\*\*\*\* , página \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasada en la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, que constituye el título con base en el cual pretenden se declare su mejor derecho a poseer.

De la confrontación realizada se aprecia que la controversia a dilucidar en el presente caso, se constriñe a determinar quien de los contendientes tiene el mejor derecho de poseer \*\*\*\*\*.

---

<sup>28</sup> Foja 123.

**VI. Defensas y excepciones.** Acotada la litis, se procede al estudio de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado  
\*\*\*\*\*.

La excepción de ***falta de identidad del predio controvertido***, por tratarse de un elemento de la acción publiciana, se analizará al entrar al estudio de fondo del presente asunto.

En cuanto a la ***falta de acción y derecho de la parte actora***, a criterio de la suscrita Juzgadora resulta improcedente, y no es de tomarse en consideración, toda vez que la misma no es propiamente una excepción, ya que no representa un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente, constituye una simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila. Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

***"EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).****"La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada".*

Así como la jurisprudencia sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 54, Junio de 1992, VI.2ª. J/203, página 62, registro 219,050, 8va Época, misma que a la letra dice:



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

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

**VII. Marco normativo.** Al no advertir diversas defensas y excepciones que se desprendan del escrito de contestación de demanda, tenemos que en cuanto al marco normativo el Código Civil para el Estado de Morelos, dispone:

**"ARTICULO 965.- NOCION DE POSESION.** 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.

**ARTICULO 966.- POSESION ORIGINARIA 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.

**ARTICULO 967.- PRETENSION POSESORIA EN CASO DE DESPOJO.** En caso de despojo, el que tiene la posesión originaria goza del derecho de pedir que sea restituido el que tenía la posesión derivada, y si éste no puede o no quiere recobrarla, el poseedor originario puede pedir que se le dé la posesión a él mismo.

**ARTICULO 969.- BIENES OBJETO DE POSESION.** Sólo pueden ser poseídos por los particulares los bienes y derechos que están en el comercio, que sean susceptibles de apropiación.

**ARTICULO 970.- ADQUISICION DE LA POSESION POR MEDIO DE REPRESENTANTE O POR TERCERO.** Puede adquirirse la

*posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario o por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio lo ratifique.*

*ARTICULO 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION 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.*

*ARTICULO 975.- PRESUNCION EN FAVOR DE POSEEDOR ACTUAL. El poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.*

*ARTICULO 976.- PRESUNCION EN FAVOR DE POSEEDOR DE BIEN INMUEBLE. La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.*

*ARTICULO 977.- CALIDADES POSESORIAS. Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer. Es mejor la posesión que se funda en justo título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua. Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.*

*ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA 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.*

*ARTICULO 981.- PRESUNCION 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.*

*ARTICULO 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:*

*I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;*

*II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;*

*III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas;*

*y*

*IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace*



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

*suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.*

*El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro."*

Asimismo, el Código Procesal Civil del Estado de Morelos, dispone:

*"ARTICULO 653.- Objeto de los juicios sobre posesión definitiva. Los juicios plenarios de posesión tendrán por objeto ventilar las pretensiones que se ejerciten sobre la posesión definitiva, y decidir quién tiene mejor derecho de poseer, y además obtener que el poseedor sea mantenido o restituido en lo que corresponda contra aquéllos que no tengan mejor derecho. En los juicios sobre posesión definitiva se discutirán únicamente las cuestiones que se susciten sobre ella, sin involucrar una decisión de fondo respecto a la propiedad. Pueden entablarse después de decidido un interdicto o independientemente de él.*

*ARTICULO 657.- Determinación de mejor posesión. Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el Juez las siguientes reglas:*

- I.- Cuando ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor;*
- II.- Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua;*
- III.- Tratándose de inmuebles, se considerará mejor posesión la que esté registrada, y si ambas lo están prevalecerá la amparada por un registro de fecha anterior; y,*
- IV.- En caso de que ambas posesiones fueren dudosas, haya buena o mala fe, la cosa se pondrá en depósito mientras se decide cuál de las dos es mejor.*

*ARTICULO 658.- Objetos sobre los que recaen y oportunidad del juicio de posesión definitiva. Los juicios sobre posesión definitiva pueden versar sobre muebles e inmuebles y sobre derechos reales sobre los mismos, siempre que se trata de bienes que conforme a las leyes puedan reivindicarse. No pueden reivindicarse los bienes que se mencionan en el artículo 665. Las pretensiones plenarias de posesión se ventilarán en juicio ordinario en el que se observen, además, las reglas que se contienen en este Capítulo.*

*ARTICULO 659.- Efectos del juicio plenario en relación con el que resulte vencido. El actor o el demandado que resulten vencidos en un juicio plenario sobre posesión, la perderán en definitiva en beneficio de su contraparte y quedarán impedidos legalmente para hacer uso de interdictos sobre los bienes que fueron objeto del litigio."*

De los preceptos invocados se colige que para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos:

- a) Tener justo título para poseer;
- b) Que ese título se haya adquirido de buena fe;
- c) Que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y
- d) Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.

Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material. Así lo ilustra la jurisprudencia que se indica a continuación:

**"ACCIÓN PLENARIA DE POSESIÓN. NO ES REQUISITO DEMOSTRAR HABER DISFRUTADO DE LA POSESIÓN MATERIAL DEL BIEN.** Para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos: a) tener justo título para poseer; b) que ese título se haya adquirido de buena fe; c) que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y d) que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado. Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material. 1a./J. 13/98 Contradicción de tesis 50/95. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. 11 de febrero de 1998. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Manuel Rojas Fonseca. Tesis de jurisprudencia 13/98. Aprobada por la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de cuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Humberto Román Palacios, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan





PODER JUDICIAL

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

*N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro, en virtud de la comisión que se le confirió el día dieciocho de febrero del presente año por el Tribunal Pleno. **Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VII, Marzo de 1998. Pág. 99. **Tesis de Jurisprudencia.**"*

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

**a) DOCUMENTALES.**

1.- Copia certificada del contrato privado de promesa de compraventa, celebrado con fecha uno de junio de mil novecientos ochenta y cinco, por PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA, como PROMITENTE VENDEDOR y \*\*\*\*\*, como PROMITENTE COMPRADOR, en relación con el \*\*\*\*\*.

2.- Copia certificada de un recibo por la cantidad de \$441,513.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N.), de fecha doce de octubre de mil novecientos ochenta y ocho<sup>29</sup>. Emitido por PROMOTORA YABA, S. A. a favor del actor \*\*\*\*\*, por concepto del finiquito de \*\*\*\*\*.

3.- Copia certificada del certificado de no adeudo de fecha cuatro de febrero de dos mil trece<sup>30</sup>, emitido por la Jefa de Predial del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, donde hace constar que \*\*\*\*\*, es el propietario \*\*\*\*\*.

<sup>29</sup> Foja 13.

Documentos que no fueron impugnados por los demandados en cuanto a su autenticidad y validez, en consecuencia, adquieren pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

4.- Seis recibos de pago de impuesto predial correspondientes a los años dos mil dos al dos mil siete<sup>31</sup>, expedidos por la Tesorería Municipal de Jiutepec, Morelos, a favor del actor \*\*\*\*\*, en relación al \*\*\*\*\*.

De pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 437, fracción II, y, 490, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

5.- Un acuse del escrito de fecha quince de enero de dos mil dieciséis<sup>32</sup>, presentado por \*\*\*\*\*, ante la Presidencia Municipal de Jiutepec, Morelos, mediante el cual realiza un reclamo para que se abra una investigación ya que su \*\*\*\*\*, se encontraba a nombre del demandado \*\*\*\*\*.

6.- Un acuse del escrito de fecha doce de octubre de dos mil dieciséis<sup>33</sup>, presentado por \*\*\*\*\*, ante la Dirección de Catastro de Jiutepec, Morelos, mediante el cual solicita copia certificada del expediente administrativo del \*\*\*\*\*.

Documentos de validez demostrativa plena de conformidad con el artículo 490, del Código Adjetivo Civil del Estado.

7.- Copia certificada del plano catastral de fecha catorce de agosto de dos mil tres<sup>34</sup>, expedido por el Delegado de Catastro de Jiutepec, Morelos, en relación al \*\*\*\*\*, a nombre de PROMOTORA YABA, S. A.

---

<sup>30</sup> Foja 14.

<sup>31</sup> Fojas 16-18.

<sup>32</sup> Foja 19.

<sup>33</sup> Foja 20.

<sup>34</sup> Foja 39.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

Que adquiere pleno valor demostrativo de conformidad con los artículos 437, fracción II, 490, del Código Adjetivo Civil del Estado.

8.- Copia certificada de la resolución de fecha dieciocho de enero de dos mil diecinueve, emitida por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del expediente número 208/2015 relativo al juicio SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\*, en contra de PROMOTORA YABA, S. A. y la sucesión de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, en cuyo resolutive tercero se condenó a la parte demandada al otorgamiento de la escritura pública a favor del actor del \*\*\*\*\*. Dicha resolución se declaró ejecutoria el once de febrero de dos mil diecinueve<sup>35</sup>.

**b) INFORME** a cargo de la ASOCIACIÓN DE COLONOS LAS FINCAS, ASOCIACIÓN CIVIL. Recibido el veintidós de junio de dos mil dieciocho<sup>36</sup>.

En el que hace de conocimiento que el titular registrado del \*\*\*\*\*, es \*\*\*\*\*, al corriente en el pago de sus cuotas condominales; que hasta el día cinco de abril de dos mil dieciocho, el titular del \*\*\*\*\*, era \*\*\*\*\*, quien hasta ese entonces acreditaba la titularidad del lote con el contrato de promesa de compraventa de fecha uno de junio de mil novecientos ochenta y cinco, número 1019/F, celebrado por PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA, como PROMITENTE VENDEDOR y \*\*\*\*\*, como PROMITENTE COMPRADOR; pero con fecha cinco de abril de dos mil dieciocho, se presentó ante la Asociación el ciudadano \*\*\*\*\*, presentando copia de la resolución dictada en el juicio 208/2015 de la Tercera Secretaría del Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, por medio del cual se otorga a \*\*\*\*\*, la

<sup>35</sup> Fojas 65-80. Incidente de Defensa Superviniente.

<sup>36</sup> Fojas 212-258.

propiedad del referido predio, por lo que se realizó el cambio de titular en los archivos de la asociación.

Informe que no fue objetado por los contendientes, en consecuencia, no existe motivo para negarle validez, siendo apto para tener por cierta la información descrita, de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**c) LA CONFESIONAL** a cargo del demandado \*\*\*\*\*.  
Recibida en la audiencia de pruebas y alegatos del veintiséis de junio de dos mil dieciocho<sup>37</sup>, sin embargo, de su análisis no se aprecia que el absolvente hubiere reconocido hechos propios que le perjudiquen, de modo que no beneficia a los intereses de la parte actora.

**d) EL INFORME** a cargo del Director General de Predial y Catastro de Jiutepec, Morelos, recibido con fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho<sup>38</sup>, mediante el cual allegó al sumario copia certificada del expediente administrativo del predio \*\*\*\*\* , del que se aprecia que inicialmente se encontraba inscrito a nombre de \*\*\*\*\* , posteriormente a nombre de \*\*\*\*\* , hasta la actualidad, y, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, obra a favor de \*\*\*\*\* .

**e) LA PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA**, la cual quedó a cargo del arquitecto \*\*\*\*\* , designado por este Juzgado, cuyo dictamen se recibió el nueve de agosto de dos mil dieciocho<sup>39</sup>, en el que concluye esencialmente con base al levantamiento topográfico, que el número exterior, \*\*\*\*\* . Asimismo, determina que dicho lote se ubica en los lotes 41 y 42 que actualmente conforman una sola unidad topográfica, esto es que el lote 41 descrito que reclama el actor se ubica dentro de dicha unidad topográfica; y, que la construcción tiene una antigüedad aproximada de cuatro años.

Peritaje que no obstante de haberse desahogador por un solo experto, dada la naturaleza de la materia, al apreciarse que se realizó el

---

<sup>37</sup> Fojas 283-292.

<sup>38</sup> Fojas 293-306.



**PODER JUDICIAL**

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

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

levantamiento técnico topográfico, donde se constituyó personalmente el perito, acompañando las fotografías que así lo indican, confrontando el plano catastral original exhibido por el actor con su situación actual, emitiendo los planos correspondientes, que permiten a la suscrita corroborar los resultados entregados, se concluye que recibe pleno valor probatorio, máxime que no fue desvirtuado en el sumario, ni existe prueba que se contraponga, de conformidad con el artículo 490, del Código Adjetivo Civil del Estado.

Pruebas ofrecidas por los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

a) DOCUMENTALES:

1. Factura número \*\*\*\*\* de fecha uno de diciembre de dos mil dieciséis<sup>40</sup>, correspondiente al pago del levantamiento topográfico, elaboración del plano catastral, y avalúo, emitido por el Municipio de Jiutepec, Morelos, correspondiente al predio \*\*\*\*\*.

2. Escritura pública número \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada en la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, que adjuntó y contiene:

I. LA PROTOCOLIZACIÓN Y COMPULSA DE ACTUACIONES JUDICIALES del expediente número 08/2017 radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*; y,

II. LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que realiza el JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO

<sup>39</sup> Fojas 320-338.

<sup>40</sup> Foja 172.

DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS en rebeldía de la parte demandada y \*\*\*\*\*, en relación al \*\*\*\*\*.

Documentos públicos de pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 437, fracción II y 491, del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos.

b) La confesional a cargo del actor \*\*\*\*\*. Recibida en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho<sup>41</sup>.

El absolvente reconoció los siguientes hechos en relación a la confesional ofrecida por \*\*\*\*\*:

*"1. Que se ha abstenido de detentar la posesión del inmueble materia del presente juicio desde hace más de veinticinco años.*

*3. Que diversas personas han edificado dentro del inmueble controvertido."*

Asimismo, en cuanto a la confesional ofrecida por el demandado \*\*\*\*\*, el absolvente reconoció:

***"4.- Que el supuesto contrato de compraventa del bien inmueble materia de la presente controversia lo celebró con persona distinta a quien aparece inscrito como propietario ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.***

*6.- Que desconoce las medidas y colindancias del inmueble controvertido.*

*10.- Que en todo momento se ha abstenido de habitar el inmueble materia del presente juicio.*

*11.- Que se ha abstenido de realizar construcciones en el inmueble materia del presente juicio."*

Confesión de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 426 y 490 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad.

**d) La declaración de parte** a cargo del actor \*\*\*\*\*.  
Recibida en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Fojas 283-292.



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

De la lectura minuciosa de la prueba no se desprende reconocimiento de hechos propios del absolvente que le perjudique, en consecuencia, no beneficia a los intereses del oferente \*\*\*\*\*.

**g) La testimonial** a cargo de los ciudadanos \*\*\*\*\*. Desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciocho<sup>43</sup>.

\*\*\*\*\*, declaró esencialmente, que el dueño del predio controvertido es el demandado \*\*\*\*\*, quien les mostró su título de propiedad.

\*\*\*\*\*, declaró que el dueño de predio controvertido es el demandado \*\*\*\*\*, quien se encuentra arreglando los papeles; y que conoce al demandado \*\*\*\*\*, porque trabaja con él.

\*\*\*\*\*, declaró que conoce al demandado \*\*\*\*\*, porque fueron compañeros de trabajo, son también vecinos en el \*\*\*\*\* y ambos, es decir, el mencionado demandado y el ateste, compraron sus predios en \*\*\*\*\*.

Analizados dichos testimonios a la luz del artículo 490 del Código Adjetivo Civil del Estado, aun cuando no existe motivo para considerar inverosímiles sus declaraciones, no son de tomarse en cuenta, en atención a que esencialmente refirieron que el dueño del predio controvertido es el demandado \*\*\*\*\*, sin embargo, la testimonial no es la prueba idónea para tener por acreditado dicho hecho, maxime que no señalaron las circunstancias relativas, es decir, cómo, cuándo y dónde adquirió el predio controvertido, para al menos considerarse como un indicio.

<sup>42</sup> Fojas 283-292.

<sup>43</sup> Fojas 283-292.

**IX. Estudio de Fondo.** Una vez analizados y valorados los medios de prueba aportados, admitidos y desahogados por las partes, de manera individual y al hacerlo ahora en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, confrontándolas unas con otras, como lo mandata el artículo 490 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se arriba a la conclusión de que la parte actora **\*\*\*\*\***, **no acreditó su acción publiciana**, por lo siguiente:

Ha quedado establecido en el apartado correspondiente al marco normativo que regula la materia del litigio, que para que se declare fundada la acción publiciana deben acreditarse los siguientes elementos:

- a) Tener justo título para poseer;
- b) Que ese título se haya adquirido de buena fe;
- c) Que el demandado posee el bien a que se refiere el título; y
- d) Que es mejor el derecho del actor para poseer materialmente, que el que alegue el demandado.

Por lo que el juzgador debe examinar únicamente la existencia de tales requisitos, sin que deba exigir la comprobación de que el actor tuvo la posesión material del bien, ya que, de acuerdo con las circunstancias especiales del caso, lo dejaría en estado de indefensión, a pesar de contar con los elementos anteriores, al ser improcedentes la reivindicación, por no tener el dominio de la cosa, y los interdictos posesorios que proceden, dentro de un año, cuando se ha sido despojado de la posesión material del bien, o existe perturbación en la posesión; de tal manera que la acción publiciana protege la posesión jurídica y no la material.

Ahora bien, en la **acción publiciana**, para que se decida cual es la posesión que debe ser protegida, los títulos deben analizarse a la luz del artículo 657, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que dicta:

*ARTICULO 657.- Determinación de mejor posesión. Para determinar la mejor posesión, deberán observarse por el Juez las siguientes reglas:*





**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

*I.- Cuando ambos poseedores tienen justo título prevalecerá la posesión que esté amparada por uno mejor;*

*II.- Si ambos poseedores tienen títulos iguales, prevalecerá la posesión más antigua;*

*III.- Tratándose de inmuebles, se considerará mejor posesión la que esté registrada, y si ambas lo están prevalecerá la amparada por un registro de fecha anterior; y,*

*IV.- En caso de que ambas posesiones fueren dudosas, haya buena o mala fe, la cosa se pondrá en depósito mientras se decide cuál de las dos es mejor.*

En este sentido, se estima que el actor \*\*\*\*\*, no acreditó su acción porque el título que exhibió no es mejor que el del demandado \*\*\*\*\*.

En efecto, el actor \*\*\*\*\*, adjuntó a su escrito inicial de demanda copia certificada del **contrato privado de promesa de compraventa**, celebrado con fecha \*\*\*\*\*, por **PROMOTORA YABA, SOCIEDAD ANÓNIMA, como PROMITENTE VENDEDOR** y \*\*\*\*\*, como PROMITENTE COMPRADOR, en relación con el \*\*\*\*\*, el cual se vincula con los recibos de pago del impuesto predial que adjuntó, así como con la copia certificada de la resolución de fecha **dieciocho de enero de dos mil diecinueve**, emitida por el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del expediente número 208/2015 relativo al juicio SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\*, en contra de PROMOTORA YABA, S. A. y la sucesión de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, en cuyo resolutive tercero se condenó a la parte demandada al otorgamiento de la escritura pública a favor del actor del \*\*\*\*\*. Dicha resolución se declaró ejecutoria el once de febrero de dos mil diecinueve<sup>44</sup>, y el INFORME de la Asociación de Colonos Las Fincas, Asociación Civil.

<sup>44</sup> Fojas 65-80. Incidente de Defensa Superviniente.

Sin embargo, no puede prevalecer sobre el título exhibido por el actor de forma **superveniente**, consistente en la escritura pública \*\*\*\*\*, libro número \*\*\*\*\*, página \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, pasada en la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del Estado, que adjuntó y contiene:

I. LA PROTOCOLIZACIÓN Y COMPULSA DE ACTUACIONES JUDICIALES del expediente número 08/2017 radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*; y,

II. LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA que realiza el JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL NOVENO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS en rebeldía de la parte demandada y \*\*\*\*\*, en relación al \*\*\*\*\*.

En efecto, la escritura pública constituye un mejor título para poseer de conformidad con lo dispuesto por los artículos 994, 999, 1729, 1804 y 1805, del Código Civil para el Estado de Morelos<sup>45</sup>, es así, porque el título de propiedad constituye el medio idóneo para la adquisición de la propiedad, que conlleva el derecho de posesión del inmueble.

---

<sup>45</sup> ARTÍCULO 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA. 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 999.- NOCION DE PROPIEDAD. La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar y disponer de los bienes, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes.

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

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad. También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.



PODER JUDICIAL

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

Cualidad que no reúne el contrato de promesa de compraventa del actor, a pesar de que exista sentencia que condene a la PROMOTORA YABA, S. A. y \*\*\*\*\*, a otorgarle la escritura definitiva, ya que al no tenerse noticia de que esta se haya concretado, no puede surtir efecto legal en contra del demandado \*\*\*\*\*.

Conclusión en la que no es inadvertido que en interlocutoria de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho<sup>46</sup>, confirmada por ejecutoria del once de enero de dos mil diecinueve<sup>47</sup>, dictada por la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado, se declaró falso el contrato de compraventa de fecha **once de octubre de 1989**, celebrado por \*\*\*\*\* y el demandado \*\*\*\*\*.

Sin embargo esa declaratoria no puede tener el efecto legal de anular el título de propiedad del actor, porque conforme a la autonomía e independencia judicial consagrada en la fracción VII, del artículo 17, del Código Adjetivo Civil del Estado, las actuaciones protocolizadas en la citada escritura pública, fueron realizadas por el entonces Titular de este Juzgado, en el expediente número 08/2017 relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, donde con fecha **dos de febrero de dos mil dieciocho**, dictó sentencia definitiva en cuyo resolutive tercero, se condenó a la parte ahí demandada, a otorgar y firmar la escritura pública del contrato privado de compraventa de fecha once de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, celebrado por \*\*\*\*\*, en calidad de VENDEDOR y \*\*\*\*\*, como comprador, por virtud de la cual se tiró la escritura del demandado \*\*\*\*\*; actuaciones jurídicas que **gozan de pleno valor legal y no pueden ser desvirtuadas por la interlocutoria de declaración de falsedad referida**, máxime que en el juicio diverso referido, dicho

<sup>46</sup> Fojas 16-17. Incidente de Recusación.

<sup>47</sup> Ibídem. 28-29

documento fue analizado por el citado Juzgador, con audiencia de su otorgante \*\*\*\*\*, lo que no ocurrió en este juicio.

De modo que, en tanto no se determine la nulidad del título del demandado \*\*\*\*\*, que proviene de un juicio aquí incuestionable, prevalece sobre el título del actor.

En las relatadas condiciones, al no acreditar el actor tener mejor derecho para poseer que el demandado \*\*\*\*\*, su acción es improcedente.

**X.- Gastos y costas.** En virtud de tratarse el presente juicio de una acción declarativa, tomando en cuenta que el actor no acreditó el ejercicio de dicha pretensión por contar el demandado con mejor título para poseer, mismo que fue exhibido de forma superviniente de lo que se deduce que el accionante no tenía conocimiento del mismo y por ende no procedió con temeridad o mala fe, en consecuencia, **se le absuelve** del pago de los gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia, esto con fundamento en el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 102 y 105 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, es de resolver y se:

#### **RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*, **no acreditó el ejercicio de la acción publiciana**, en virtud de que el demandado \*\*\*\*\*, demostró el mejor derecho de poseer el predio controvertido, en consecuencia:



**PODER JUDICIAL**

Exp. N° 317/2016-3

\*\*\*\*\*

Vs

\*\*\*\*\*

Ordinario Civil Acción Plenaria de Posesión  
**Sentencia Definitiva**

**TERCERO.- Se absuelve** a los demandados **\*\*\*\*\*y BALAN FERNADO ÁLVAREZ MIRANDA**, de las prestaciones que les fueron reclamadas en la demanda inicial.

**CUARTO.- Se absuelve** al actor **\*\*\*\*\***, del pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así en definitiva lo resolvió y firma, la ciudadana Licenciada **IXEL ORTÍZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, con quien actúa y da fe.

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