

**PODER JUDICIAL**

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

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, identificado con el número de expediente **38/2020**, y;

**R E S U L T A N D O:**

**1.- ESCRITO DE DEMANDA.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial el diecisiete de enero de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, \*\*\*\*\* promovió en la vía ordinaria civil, juicio contra \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* de quien una vez aclaradas sus pretensiones reclama las siguientes prestaciones:

*“A).- Prescripción Positiva. Tenga bien emitir sentencia definitiva, mediante la cual se declare que ha operado a favor de la promovente en concepto de dueño, de forma pacífica, continúa, pública y cierta, la prescripción positiva respecto del \*\*\*\*\*so común, con una superficie aproximada de 75.20 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:*

Norte: 6.85 mts. Con el lote número diecinueve y en un metro sesenta y cinco centímetros y tres metros veinticinco centímetros con área común.

Sur: 10.65 mts. Con departamento número tres planta baja.

Este: 3.10 mts. Y tres metros veintiocho centímetros con área común.

Oeste: 1.70 mts. Y cinco metros treinta y siete centímetros con área común. En la parte superior del departamento colinda con el departamento número ciento cuatro.

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

*Al departamento le corresponde el cajón de estacionamiento marcado con el número cuatro, con una superficie de doce metros noventa y tres centímetros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, en cinco metros cincuenta centímetros con cajón de estacionamiento número cinco; al Sur en cinco metros cincuenta centímetros con cajón de estacionamiento número tres, al Este en dos metros treinta y cinco centímetros con cajón de estacionamiento número dos, con una doceava parte sobre los bienes de uso común.*

*B).- Protocolización de Sentencia Definitiva. Como consecuencia, de la prestación anterior, su Señoría tenga bien ordenar la protocolización de la sentencia definitiva que se emita, o bien, en su caso la expedición del título de propiedad que ampare la superficie prescrita conforme a derecho.*

*C).- La inscripción de la Sentencia ante el Instituto De Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.- Su Señoría tenga a bien ordenar la inscripción de la sentencia definitiva que se dicte, ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con la finalidad de dar publicidad para terceros respecto de la declaración de propiedad del predio descrito en la prestación identificada con el inciso A, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 1243 del Código Sustantivo del Estado de Morelos...*

En el mismo escrito expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable y exhibió los documentos base de su acción.

**2.- AUTO DE RADICACIÓN.-** El treinta de enero de dos mil veinte, una vez subsanada la prevención realizada en auto de veintiuno de enero de la misma anualidad, se admitió la demanda en la vía propuesta y se ordenó emplazar al demandado, para que en el plazo de diez días contestara la demanda entablada en su contra, emplazamiento que fuera llevado a cabo el día siete de febrero de dos mil veinte.

**3.- DECLARACIÓN EN REBELDÍA.-** En acuerdo pronunciado el veintisiete de febrero del año dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado \*\*\*\*\* **también conocido como** \*\*\*\*\*al no haber contestado la demanda incoada en su contra dentro del



**PODER JUDICIAL**

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

plazo concedido para ello, por lo que se tuvo por presumiblemente confesados los hechos que dejo de contestar y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, se le realizaran por medio del Boletín Judicial que edita este Tribunal y toda vez que quedó fijada la Litis se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

**4.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN** El treinta catorce de octubre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible avenir a las partes en virtud de la incomparecencia de la parte demandada, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días común a las partes.

**5.- AUTO PRUEBAS** En auto de fecha veintinueve de octubre de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y se admitieron las siguientes; la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la **documental pública** consistentes en la escritura pública 9909 página 85, volumen 299, realizadas ante la fe del Notario Público número 3 del Primer Distrito Notarial del Estado de Morelos; la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional** en su doble aspecto. Los demandados no ofrecieron probanza alguna.

**6.- AUDIENCIA PRUEBAS Y ALEGATOS** El veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos en el presente juicio, a la cual comparecieron la parte actora así como los testigos ofrecidos por la parte actora, no así la parte demandada no

obstante de encontrarse debidamente notificada, por lo que, se hicieron efectivos los apercibimientos decretados en auto de veintinueve de octubre de dos mil veinte; y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se ordenó abrir el periodo de alegatos y ante la incomparecencia de la parte demandada \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\***, se les tuvo por precluído el derecho para formular los alegatos que a su parte correspondiera, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se ordenó turnar los mismo para oír sentencia definitiva.

**7.- AUTO REGULATORIO** Con fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, se ordenó dejar sin efecto legal la citación dictada en auto que antecede hasta en tanto la parte actora exhibiera ante este Juzgado, documento fehaciente que acreditara la situación actual entre la actora y el demandado, es decir, si estos se encuentran unidos en matrimonio o en su defecto si dicho contrato de matrimonio ha concluido, lo cual tuvo verificativo el tres de mayo de dos mil veintiuno, donde la parte actora manifestó que si bien a la fecha sostiene una relación de concubinato con el demandado, sin embargo jamás se casó, exhibiendo constancia de inexistencia de matrimonio a nombre de \*\*\*\*\* , con la cual se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del término de tres días manifieste lo que a su derecho correspondiera.

**8.- CITACIÓN A SENTENCIA** Por auto de diecisiete de junio de dos mil veintiuno, al no existir pruebas pendientes por desahogar, y por así permitirlo el estado procesal que guardan los autos, se ordenó turnar los mismos para oír sentencia definitiva.

**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 PROCEDENCIA DE LA VÍA.**

Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión real sobre un inmueble ubicado en el municipio de Cuernavaca, Morelos, que corresponde a la jurisdicción territorial de este Juzgado.

Asimismo, la vía ordinaria civil en la que se substanció el juicio es la idónea, pues el artículo **661** de la ley adjetiva civil, establece ésta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva.

## **II.- LEGITIMACIÓN.**

Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juzgador debe analizarla de manera oficiosa y en cualquier etapa del procedimiento; al efecto resulta 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.*

Al respecto, dispone el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor, 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.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio se encuentra debidamente acreditada con el escrito inicial de demanda, en donde la actora **\*\*\*\*\***, refiere que adquirió el inmueble identificado como departamento número cuatro planta baja del Condominio Vertical denominado “La Pradera”, ubicado en la calle Acacias número 115 de la colonia Lomas de la Pradera municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, con las medidas y colindancias especificadas, en virtud de un contrato de compraventa celebrado con **\*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*** el catorce de enero de mil novecientos ochenta y

**PODER JUDICIAL**

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

seis; que por el citado inmueble pagó al vendedor la cantidad de quinientos mil pesos y que desde la fecha del contrato ha vivido en el inmueble teniendo su posesión continua, pública, pacífica, cierta y en concepto de dueña; manifestaciones con las cuales se acredita la legitimación activa de la promovente del presente juicio \*\*\*\*\* así como la legitimación pasiva de la demandada \*\*\*\*\* **también conocido como \*\*\*\*\***, al ser reconocida por la actora como el verdadero propietario del inmueble objeto de la presente contienda judicial.

De manera adjunta al escrito inicial, la actora exhibió el certificado de libertado o de gravamen de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, expedido por el Registrador del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en los que se hace constar que el inmueble ubicado como \*\*\*\*\* , se encuentra registrado en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\* , por lo que con éste **documento de carácter público** que cuenta con pleno valor en términos de lo previsto por el artículo **491** de la ley adjetiva civil vigente en la entidad, se acredita la legitimación pasiva de la referida codemandada.

### III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

En virtud de que el demandado no compareció a juicio y por tanto, no opuso defensas y excepciones, se procede al estudio de la acción principal ejercitada por \*\*\*\*\* , quien pretende que se declare que ha operado en su favor la prescripción positiva respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie aproximada de 75.20 metros cuadrados

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.”*



**PODER JUDICIAL**

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

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

De los preceptos legales invocados se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del

**PODER JUDICIAL**

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

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. De igual forma establecen 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 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.

Así, en el caso en estudio, la parte actora refiere que adquirió el inmueble identificado como \*\*\*\*\* con una superficie aproximada de 75.20 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: Norte: 6.85 metros con el lote número diecinueve y en un metro sesenta y

cinco centímetros y tres metros veinticinco centímetros con área común. Sur .65 metros .con departamento número tres planta baja. Este: 3.10 metros. y tres metros veintiocho centímetros con área común. .Oeste:1.70 metros y cinco metros treinta y siete centímetros con área común. En la parte superior del departamento colinda con el departamento número ciento cuatro, en virtud de un contrato verbal de compraventa celebrado con \*\*\*\*\* **también conocido como** \*\*\*\*\* el catorce de enero de mil novecientos ochenta y seis; que por el citado inmueble pagó al vendedor la cantidad de quinientos mil pesos y que desde la fecha del contrato ha vivido en el inmueble teniendo su posesión continua, pública, pacífica, cierta y en concepto de dueña.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil en vigor en esta entidad federativa, 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.

En este orden de ideas, obra en autos la **documental privada** exhibida por la parte actora, consistente en la escritura pública número 9,909, de fecha veinticinco de abril de mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Notario Público número tres del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, que contiene entre otros actos e, contrato de compraventa que celebran como vendedores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y como comprador \*\*\*\*\*; respecto del \*\*\*\*\*; localizado en planta baja, con una superficie **SESENTA Y CINCO METROS VEINTE**



**PODER JUDICIAL**

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

CENTIMETROS CUADRADOS; documental que al tratarse de una documental pública, se le confiere valor y eficacia demostrativa en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, únicamente a efecto de acreditar la compraventa que celebró el aquí demandado, respecto del predio materia del presente juicio.

Así también, ofreció la prueba **testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes al contestar el interrogatorio que les fue formulado en la diligencia del veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, la primera de ellas manifestó, conocer a su presentante, porque trabajaron hace mucho tiempo juntas y se hicieron amigas, hace cincuenta años; asimismo que conoce al demandado porque en ese tiempo cuanto trabajaron, con Sergio se hicieron novios y por eso lo trató; que conoce al demandado como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ; que su presentante vive en la casa 115 departamento 4, Lomas La Pradera, Cuernavaca, Morelos; que sabe que la dueña del domicilio anterior es \*\*\*\*\* ; que sabe que esta persona adquirió el inmueble antes citado porque se lo pago en efectivo, hicieron un acuerdo, se lo pagó \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* ; que en enero del año ochenta y seis se llevó a cabo el contrato; que recuerda con exactitud la fecha de celebración del contrato porque fue un año después del terremoto, y mas o menos recuerda porque estaban en su casa y fue testigo de que si se lo pagó; que quienes estaban presentes en la celebración del contrato fueron \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* una vecina y ella; que la calidad con que se ostentaba su presentante en la celebración del contrato lo fue de compradora; que el precio de la compraventa con el cual la aquí actora adquirió

el inmueble materia del presente juicio lo fue de quinientos mil pesos y el contrato fue verbal; fundando la razón de su dicho, porque estuvo presente en la casa con \*\*\*\*\* , con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y fueron testigos cuando estaba entregando el dinero a \*\*\*\*\* .

Por su parte, la segunda de las atestes manifestó; conocer a su presentante porque son vecinas, así como al demandado, porque es vecino, lo conoció con Lilia; que conoce al demandado como \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; que el domicilio donde vive su presentante lo es en \*\*\*\*\*; que sabe que la dueña del domicilio anterior es \*\*\*\*\* , porque ella se lo compró a \*\*\*\*\* en enero de mil novecientos ochenta y seis, recordándolo por el terremoto del ochenta y cinco; que estaban presentes al momento de la celebración del contrato la señora \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y ella; que su presentante se ostentaba como compradora en la celebración del contrato; que sabe que el precio de la compraventa con el cual la aquí actora adquirió el inmueble materia del presente juicio lo fue de quinientos mil pesos; fundando la razón de su dicho porque estuvo ahí y vio cuando le entregó el dinero, y que el contrato fue verbal

A esta probanza se le **niega valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471 y 490** de la ley adjetiva civil, pues en primer lugar, lo declarado por ellos, no coincide en su totalidad con los hechos referidos por el actor en el escrito inicial de demanda, en virtud de que en éste se limitó a decir que “*diversas personas*” que se encontraban en el lugar presenciaron la celebración del contrato, pero no especificó quienes eran, por lo que lo declarado por los testigos en ese sentido no corrobora hechos plasmados en la demanda; asimismo, si bien en diversos aspectos lo declarado por los mismos coinciden



**PODER JUDICIAL**

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

Expediente Número: 38/2020-2  
Juicio Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

con lo argumentado por la accionante en su escrito inicial, no logran crear convicción en la suscrita Juzgadora respecto de que efectivamente les conste a las testigos los hechos sobre los que deponen, específicamente respecto de la causa que originó la posesión del inmueble objeto del presente juicio por parte del actor, pues la parte actora precisa que adquirió el inmueble objeto del presente juicio mediante un contrato verbal de compraventa que celebró en fecha catorce de enero de mil novecientos ochenta y seis, sin embargo los atestes, no obstante que refirieron haberse encontrado presentes en la celebración del mismo, únicamente refirieron el mes y año, más no así respecto del día de la celebración del referido contrato; de igual forma, la actora refiere que el contrato se llevó a cabo afuera del departamento objeto del juicio, empero, la testigo \*\*\*\*\* refirió que fue en su casa donde le entregó el dinero a Sergio, es decir, lo declarado por la referida ateste no coincide con lo precisado con la actora en su escrito inicial de demanda; de igual forma la diverso testigo \*\*\*\*\* no obstante que de igual forma refiere que estuvo presente, no especifica el lugar donde se celebró el contrato verbal a que hace referencia; e incluso ninguno de los testigos propuestos, especifican en forma precisa la ubicación del inmueble materia del presente juicio, pues ambas son omisas en especificar el nombre del condominio así como la calle en la que se encuentra ubicado el inmueble; por lo que, de lo anterior se colige que al haber intervenido los atestes en el acto jurídico, habrían referido las circunstancias precisas como lo es el día y lugar de su celebración, así como la identificación exacta del inmueble objeto del contrato y de la presente controversia, dejando en evidencia su intervención y real

conocimiento del acto que genera la posesión del actor en el inmueble.

Aunado a lo anterior, tampoco se advierte de manera contundente que en primer lugar a la ateste \*\*\*\*\* le conste la posesión, actos de dominio que detenta el actor en el predio materia de la litis, así como las características de su posesión, en virtud de que de sus generales se deriva que no tiene su domicilio en el mismo condominio o incluso en la misma localidad en la que se encuentra ubicado el inmueble materia de la presente litis; asimismo, aunado a lo anterior, el testimonio de ambos atestes, únicamente se encuentra encaminado a evidenciar la celebración del contrato verbal, más no así de las características y/o requisitos de la posesión, es decir que la misma haya sido ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, que en el caso de inmuebles es de cinco años.

La anterior valoración, es acorde al criterio que sostiene la jurisprudencia I.8o.C. J/24, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, de rubro y texto:

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

**PODER JUDICIAL**

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que la parte actora omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, pago de mantenimiento del fraccionamiento en el que se ubica el inmueble, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueño, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

Bajo tales consideraciones, analizadas y justipreciadas todas y cada una de las probanzas ofrecidas por la parte actora, cada una y en su conjunto, conforme a las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia en concordancia además con las reglas que para cada una prevé la ley, la que resuelve estima que la actora \*\*\*\*\* no acreditó la causa generadora de la posesión que detenta sobre el inmueble materia de la prescripción que nos ocupa; lo anterior, en virtud de que la propia ley exige que para usucapir un bien raíz es necesario que la posesión se tenga en concepto de dueño, lo que exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño sino que también se acredite **el origen de la posesión en tal concepto**, es decir que la posesión surgió de un título apto para trasladar el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño y que su posesión no es precaria o derivada, por lo que no basta la sola posesión del inmueble y que la accionante argumente estar en él en

concepto de dueño, para estimar colmado el requisito de procedencia previsto en la ley.

A mayor abundamiento, la actora aduce la celebración verbal de un acto traslativo de dominio, el cual estima suficiente para transferirle el dominio; empero, la promovente debe aportar las pruebas necesarias para **acreditar que el acto traslativo de dominio** que constituye su justo título efectivamente tuvo lugar; además debe probar **que ha poseído de forma pacífica, pública y continua durante cinco años** que establece la ley; lo que se reitera, no ocurre en el caso en estudio, pues las pruebas aportadas por el actor no son suficientes para generar convicción en la que resuelve respecto de la celebración del contrato que constituye la causa generadora de su posesión y como consecuencia de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, así como de las características y/o requisitos de la posesión, es decir que la misma haya sido ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley.

Bajo las relatadas consideraciones, se concluye que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora, en virtud de que de los medios de prueba ofrecidos para tal efecto no se deriva y acredita la celebración **del contrato verbal de compraventa invocado** como causa generadora de la posesión del bien en concepto de dueño, ni así las características y/o requisitos de la posesión que exige la ley; y toda vez que la ley establece que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño y con las características que establece la ley puede producir la prescripción, es menester una causa que le dé ese carácter, debiendo consistir dicha causa en un acto



**PODER JUDICIAL**

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

traslativo de dominio en sentido estricto, como la compraventa, dación en pago, herencia, etcétera; acto que además debe quedar plenamente acreditado, pues se exige se acredite el origen de la posesión al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, además de la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño, mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, es decir que la posesión sea ejercida en concepto de dueño, de forma pacífica, continua, pública y cierta y por el tiempo que fija la ley.

Lo anterior tal como se sustenta en la jurisprudencia 322 de la Octava Época emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable con el número de registro 913264 en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.-** De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un

título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Así como la Jurisprudencia visible en el Registro digital: 2022377, Instancia: Primera Sala, de la Décima Época, Tesis: 1a./J. 44/2020 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de 2020, Tomo I, página 936, que a la letra dice:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).**

Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.

Justificación: Se afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad. Así, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas



**PODER JUDICIAL**

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

de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.

Contradicción de tesis 317/2018. Entre las sustentadas por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, y el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 29 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Ana María García Pineda.

Tesis y/o criterios contendientes:

El emitido por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 731/2015, en el que determinó que el allanamiento a la demanda no es suficiente para que el actor acredite los atributos de la posesión para la prescripción positiva de diverso inmueble, pues el referido allanamiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, ya que para demostrar los atributos de referencia se requiere de otros diversos medios de prueba; y,

El sustentado por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 61/2017, del que derivó la tesis aislada I.12o.C.27 C (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL ALLANAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA ES SUFICIENTE PARA TENER POR CIERTO QUE LA POSESIÓN HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA Y PÚBLICA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 16 de marzo de 2018 a las 10:19 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 52, Tomo IV, marzo de 2018, página 3436, con número de registro digital: 2016469.

Tesis de jurisprudencia 44/2020 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada a distancia de nueve de septiembre de dos mil veinte.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de noviembre de 2020 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 09

de noviembre de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019.

Por si lo anterior no fuera suficiente, esta autoridad observa que el actor omitió presentar cualquier otro documento con el que acredite la posesión del inmueble relacionado con el presente juicio, como pudiera haber sido el recibo de pago del impuesto predial, luz, agua, pago de mantenimiento del fraccionamiento en el que se ubica el inmueble, ni ningún otro que revele que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble a título de dueño, realizando como tal diversos actos de dominio en el predio o ante las autoridades correspondientes.

Bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 386 de la Ley adjetiva civil, respecto a que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, corresponde a la parte actora probar los hechos en los que sustenta su pretensión de prescripción, circunstancia que no sucede en el caso que nos ocupa, de ahí que **resulte infundada la acción de prescripción positiva** ejercitada en el presente juicio por \*\*\*\*\*contra \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*; puesto que es al actor a quien le corresponde acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones.

En tal virtud, se concluye que la parte actora \*\*\*\*\*no acreditó la acción que ejercitó en el presente juicio y en consecuencia, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

#### **IV.- DE LOS GASTOS Y COSTAS.**

En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que dispone

**PODER JUDICIAL**

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

que en las sentencia declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena de costas ni gastos, no se condena a ninguna de las partes al pago de éstos, debiendo cada parte sufragar los 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:

### **R E S U E L V E :**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía en que se substanció el juicio es la idónea.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\*no acreditó la acción que ejerció en el presente juicio y en consecuencia, se absuelve al demandado \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

**TERCERO.-** 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.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, lo resuelve y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Jueza Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERONICA NAJERA VASA**, con quien legalmente actúa y da fe.

EMF/A