

de decir verdad desconocer los domicilios de los demandados, se ordenó girar oficios a diversas instituciones a efecto de que informaran respecto algún domicilio de los demandados.

3.- Por auto de quince de octubre de dos mil dieciocho, se tuvo al *****, produciendo contestación a la demanda entablada en contra de su representada y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer, además, se ordenó dar vista con dicho escrito a la parte actora para que manifestara al respecto, la cual se tuvo por desahogada mediante proveído de veintidós de octubre del dos mil diecinueve.

4.- Por auto de veintiuno de enero del dos mil veinte, se tuvo a la parte actora proporcionando el domicilio del demandado *****, a efecto de que se realizara su emplazamiento a juicio, la cual se llevó a cabo el día veintisiete de enero del dos mil veinte.

5.- Mediante acuerdo de diecisiete de febrero del dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada ***** por precluido su derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra, al no haber realizado manifestación alguna, y además, se tuvo a la actora proporcionando el domicilio de la demandada *****, y por tanto, el veintiuno de febrero del dos mil veinte, se llevó a cabo su emplazamiento.

6.- En auto de trece de marzo del dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada *****, al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, además, previa petición del actor, se ordenó emplazar a los demandados *****, *****, ***** e ***** de apellidos *****, por medio de la publicación de edictos que se efectuara por tres veces de tres en tres días en un periódico de mayor circulación y en el boletín judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, los cuales se tuvieron



PODER JUDICIAL

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

por exhibidos en proveído de diecisiete de septiembre del dos mil diecinueve.

7.- Por auto de cinco de noviembre del dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados al no dar contestación a la demanda entablada en su contra, y por tanto, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Conciliación y Depuración**.

8.- El día veintiocho de abril del dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de **Conciliación y Depuración**, haciéndose constar que a la misma no compareció la parte actora ni persona que legalmente la representara, así mismo no compareció la parte demandada ni persona que legalmente los represente, así también se hizo constar que no compareció el codemandado *****, y debido a la incomparecencia de las partes fue imposible llegar a un arreglo conciliatorio, pasando a la etapa de depuración y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se abrió el juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

9.- Durante la dilación probatoria, y en auto de once de mayo del dos mil veintiuno, se tuvo al actor ofreciendo como medios de prueba los que consideró pertinentes, de los cuales fueron admitidos los siguientes: confesional a cargo de la parte demandada, la testimonial, pericial, informe de autoridad, la presuncional en su doble aspecto, y la instrumental de actuaciones; asimismo se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos.

10.- Mediante acuerdo de cuatro de junio del dos mil veintiuno, se tuvo al Director de Catastro y Actualización, remitiendo el informe de autoridad que le fue requerido, ordenándose dar vista a la actora para que manifestara al respecto.

11.- En autos de veintinueve de julio del dos mil veintiuno, se tuvo al perito designado por el actor así como por este Juzgado, exhibiendo su dictamen emitido, por tanto, se les requirió a efecto de que ratificaran el mismo ante este Juzgado, por lo que por cuanto hace al Arquitecto *****, se llevó a cabo el día treinta de julio del dos mil veintiuno, y por cuanto al Arquitecto Aurelio Toledo Velasco, lo ratificó el día dos de agosto del dos mil veintiuno.

12.- El **dos de agosto del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** a la que compareció la parte actora asistido por su abogado patrono y sus testigos, no así los demandados, por tanto, se declararon confesos de cada una de las posiciones calificadas de legales, además, se desahogó la prueba testimonial ofrecida por su parte, y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la fase de alegatos, declarándose precluido el derecho de la parte demandada para formular los alegatos que a su parte correspondían y a la parte actora se le tuvo por formulados, y por permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los autos a la vista de la titular para resolver en definitiva el presente asunto, lo que ahora se hace al tenor del siguiente:

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

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III** y **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral **68**, fracción **I**, inciso **b)** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado **en** *****, es decir se



encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo tanto asiste competencia para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio.

PODER JUDICIAL

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”

II.- De igual forma la vía elegida por la parte actora es la correcta en términos del artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado que a la letra determina:

“ARTICULO 661.- QUIÉN PUEDE PROMOVER LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.

No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste

dicho dominio o derecho. **El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.**”

III. Acorde con 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 procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional. Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte el artículo **191** del mismo ordenamiento legal, señala:

“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la *legitimación procesal activa*, se debe entender como *la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia*, mientras que la *legitimación ad causam*, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que *legitimación pasiva* es aquella en contra de quien se ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; al manifestar que los demandados le cedieron de manera verbal al actor en enero de mil novecientos ochenta y cinco, el inmueble materia de la presente controversia; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva,

**PODER JUDICIAL**

se encuentra plenamente acreditada en autos, sin que al efecto se tenga por acreditado su dicho, ya que dicha manifestación sera analizado al momento de resolver el fondo del presente asunto.

Por cuanto a la legitimación pasiva de la parte demandada ***** , ***** , ***** , ***** , ***** e ***** de apellidos ***** , se encuentra acreditada con el certificado de libertad o de gravamen de fecha ***** , expedido por el ***** , del que se advierte que ante dicha institución aparecen como propietarios del bien inmueble identificado como ***** ubicada, los demandados ***** , ***** , ***** , ***** , ***** e ***** de apellidos ***** , documental a la que se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la que se justifica la legitimación activa y pasiva de las partes, en términos de lo dispuesto por los numerales 191, 217 y 218 del Ordenamiento Legal antes invocado, sin que ello signifique la procedencia de la acción.

Siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, visible a la página 351, cuyo rubro reza:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.

CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el

proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, visible a la página 350, el cual determina:

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

IV.- Enseguida por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones opuestas por el apoderado del codemandado *****; consistentes en la falta de acción y derecho, la falta de legitimación activa a la causa, así como al proceso y la de normatividad administrativa.



PODER JUDICIAL

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

En ese sentido, respecto a la de falta de acción y derecho, debe decirse que la misma más que una excepción es una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

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 el contenido de la Tesis Jurisprudencial VI. 2o. J/203, Página: 62, Núm. 54, Junio de 1992, Materia: Común, Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

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. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Por cuanto a la excepción de falta de legitimación, la misma debe declararse improcedente, debiendo estarse a lo resuelto en el Considerando que antecede en el cual fue analizada la legitimación ad causam de las partes.

Respecto a las excepciones que se deriven del escrito de contestación de demanda, las mismas serán analizadas por la suscrita Juzgadora al momento de entrar al estudio de la acción principal, en virtud de que el análisis de los presupuestos procesales de la acción, debe ser estudiada de oficio por la suscrita Juzgadora a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la acción.

Tiene aplicación al caso concreto el contenido de la Tesis Jurisprudencial I.6o.C. J/25, Página: 1137, Tomo XII, Diciembre de 2000, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 190846, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que es del tenor literal siguiente:



PODER JUDICIAL

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

ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omite su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido. Amparo directo 2968/92. Luz María Ortega Zavala y otros. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique R. García Vasco. Secretario: José Guadalupe Sánchez González. Amparo directo 9160/99. Inmobiliaria Valle de San José, S.A. de C.V. 24 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona. Amparo directo 1506/2000. Mario Federico Aponte y Arechaga. 24 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretario: Miguel Hernández Sánchez. Amparo directo 966/2000. Gloria Regino Ferrer. 31 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona. Amparo directo 2356/2000. Fernando Rojas Zavala y otra. 21 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Sergio I. Cruz Carmona.

En relación a la excepción consistente en la de normatividad administrativa la misma es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y en el caso de que la resolución sea favorable a la parte actora lo cual no tiene el carácter de defensa o excepción.

V. Ahora, toda vez, que no existe cuestión alguna que requiera previo estudio, es conducente examinar la acción de prescripción positiva planteada por la parte actora. El artículo 661 de Código Procesal Civil, dice: *“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio en contra del que aparece como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía*

ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria”, de igual modo es de citarse el artículo 1223 del Código Civil vigente en el Estado que menciona: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”. Asimismo el 1225 del mismo Código que establece: “Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley”, así como el 1237 de la misma ley que a la letra dice: “La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta.”, de igual manera el 1238 fracción I establece: “Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública...”; y el ordinal 1242 de la misma ley cita: “El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad. **En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su**



PODER JUDICIAL

posesión". De igual forma el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, establece que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de los hechos que el adversario tenga en su favor una presunción legal.

En ese orden de ideas y de conformidad con el numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado, anteriormente transcrito, que en su parte conducente establece: *"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..."*; por lo que y a efecto de verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el citado artículo, es decir si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión; como ya se dijo en el presente considerando, la parte actora exhibió el certificado de libertad o de gravamen de fecha *****, expedido por el *****, en la que se certifica que en el Folio ***** que ante dicha institución aparecen como propietarios del bien inmueble identificado como ***** ubicada, los demandados *****, *****, *****, *****, e ***** de apellidos *****, documental a la cual se concede pleno valor probatorio toda vez que fue expedido por el Registrador del *****, funcionario autorizado para tal fin, aunado a que el mismo se encuentra corroborado con la contestación de demanda que hiciera la apoderada legal del *****, del que se advierte que al dar contestación a los hechos uno y dos, contestó que ante el ese Organismo, se encuentra el registro del inmueble identificado como ***** ubicada, en el Municipio de *****, con una superficie de 2,695.00 metros cuadrados, inscrito bajo el Folio Real ***** (*****). a

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

nombre de *****, *****, *****, *****, ***** e
*****, todos de apellidos *****.

Tiene aplicación el contenido de la Tesis Jurisprudencial XXVIII. J/2, Página: 1157, Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Materia(s): Civil, Novena Época, Registro: 168749, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

USUCAPIÓN. PARA INTEGRAR DEBIDAMENTE LA RELACIÓN JURÍDICO PROCESAL ES NECESARIO ACOMPAÑAR A LA DEMANDA EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD U OFICINA CATASTRAL, EN EL QUE SE PRECISE SI EL INMUEBLE EN CONTROVERSA SE ENCUENTRA INSCRITO O NO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TLAXCALA). *Previamente a analizar si el actor justificó los elementos legales requeridos para usucapir, el juzgador debe verificar la debida integración de la relación jurídico procesal que ordena el artículo 1199 del Código Civil del Estado, es decir, si se llamaron a todos aquellos interesados que en su esfera jurídica influya, de alguna forma, que se declare probada la usucapión, pues de una correcta interpretación de dicho numeral se desprende que en el procedimiento de usucapión debe darse intervención: primero, a quien aparezca inscrito como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad o, en su defecto, en las oficinas catastrales; segundo, si no está inscrito el bien, se considerará que el propietario es persona desconocida; tercero, a quien en la demanda se señale como interesado; y, cuarto, a todo aquel que pueda tener algún derecho; en este caso, así como en el segundo, el emplazamiento se hará por edictos, por tanto, se debe acompañar a la demanda el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad u oficina catastral del Estado, en el que aparezca quién es el propietario del inmueble controvertido, o que el mismo no está inscrito, pues ello es necesario para integrar correctamente la relación jurídico procesal, ya que de estar inscrito, la demanda debe promoverse en contra del propietario del inmueble afecto a usucapir o, en su defecto, de no estar registrado se considere al propietario como persona desconocida y el emplazamiento se haga por edictos, sin perjuicio de emplazar personalmente a quien en la demanda se señale como interesado. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO OCTAVO CIRCUITO. Amparo directo 345/2003. Hortencia Hernández*



PODER JUDICIAL

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

15

Zempoalteca. 23 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 337/2003. Crescenciana Báez Sandoval. 30 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo directo 284/2003. Fernando Chamorro Sánchez. 21 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González. Amparo en revisión 202/2003. La Luz, S.A. de C.V. 26 de marzo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Alejo Rebolledo Viveros. Secretario: Gabriel Alejandro Zúñiga Romero. Amparo directo 594/2005. 9 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Othón Manuel Ríos Flores. Secretario: Francisco Ballesteros González.

De una interpretación objetiva y sistemática de los artículos 1224 y 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública y cierta. De ahí que tales dispositivos establezcan, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, **no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria.** De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.

De lo precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, **se requiere acreditar la causa generadora de la posesión**, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuosos o ilegal, pues este no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la Ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario. Posesión que está obligado a acreditarla, siendo necesario demostrar la existencia del título del que deriva su posesión, tal y como lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el jurisprudencial siguiente:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser



PODER JUDICIAL

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

calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (de la posesión), título cuarto (de la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (de la usucapión), **no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse.** Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO

DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.- FUENTE: Novena Época. Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo: XI, Abril de 2000. Tesis: II.3o.C.5 C, página: 983.- TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: ***** Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-2, página 499, tesis de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA."- Nota: La tesis citada aparece publicada con el número 317, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, página 214.

En el caso concreto que nos ocupa, la parte actora reveló como causa generadora de su posesión en el hecho cuarto de su escrito inicial de demanda lo siguiente: "...En razón a que preste mis servicios con los demandados cuidando sus terrenos por más de quince años, en el mes de enero de mil novecientos ochenta y cinco me cedieron verbalmente el derecho de propiedad de la fracción del terreno antes identificada, lo que fue la causa generadora de la posesión,...", luego entonces, el actor deberá acreditar en el presente asunto la celebración de ese acto jurídico, es decir, esa cesión de derechos que refiere es su causa generadora, la cual a criterio de quien resuelve no acredita en el presente asunto, en virtud de lo siguiente.



PODER JUDICIAL

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

En primer término, porque de las constancias que exhibió el actor, se tiene que respecto a la escritura *****, expedida por el Licenciado *****, en su carácter de Notario número *****, únicamente se puede apreciar la adjudicación de los bienes de la sucesión intestamentaria de Antonia Vega viuda de Hernández a favor de *****, *****, *****, *****, ***** e ***** de apellidos *****.

Además, por cuanto hace al certificado de libertad o de gravamen de fecha *****, expedido por el *****, se advierte que ante dicha institución aparecen como propietarios del bien inmueble identificado como ***** ubicada, los demandados *****, *****, *****, *****, ***** e ***** de apellidos *****.

Lo mismo acontece con el informe rendido por el Director de Catastro y Actualización, de fecha dos de junio del dos mil veintiuno, del que se desprende que informó que ante dicha autoridad los propietarios del inmueble, materia de la presente controversia son los demandados *****, *****, *****, *****, ***** e ***** de apellidos *****, asimismo, estableció la superficie del bien inmueble, así como sus medidas y colindancias, además, la dirección en la que se encuentra dicho inmueble, probanza de la que no se desprende la cesión celebrada en enero de mil novecientos ochenta y cinco, entre las partes, misma que alega el actor.

No pasa desapercibido que si bien fue desahogada la testimonial a cargo de ***** y *****, en audiencia de dos de agosto del dos mil veintiuno, de la que se advierte que los mismos manifestaron al dar contestación a la pregunta marcada con el número quince, respecto a que dijeran si saben o les consta como adquirió la posesión del terreno su presentante, el primero contestó que “se lo dio el señor *****” y por cuanto hace a la segunda ateste, esta contestó:

“Se lo dejó el señor *****”, eso siempre decía el señor ***** que ese terreno era para *****”, probanza que carece de valor probatorio, y es insuficiente por si sola para tener acreditada la causa generadora de la posesión narrada por el actor en su escrito inicial de demanda, ya que nada refieren respecto a la forma en que adquirió la propiedad de la fracción de terreno que pretende usucapir su presentante y menos aún se advierte que ellos hayan sido testigos de la supuesta celebración del contrato verbal que alega la parte actora celebró con los demandados, **y solo se limitaron a referir que desde enero de mil novecientos ochenta y cinco se encuentra en posesión del inmueble, pero no manifiestan como se realizó el contrato que alega el actor es su causa generadora, es decir, las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.**

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis con número de Registro digital: 164273, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: IV.3o.C.40 C, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Julio de 2010, página 2043, que establece:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la fecha exacta en que se entró a poseer el bien en



PODER JUDICIAL

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

disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precizarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 498/2009. Isidro Mata Cortez. 24 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Guadalupe Campa Molina.

Amparo directo 452/2009. Florentino Maldonado Salazar, su sucesión. 7 de abril de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Ochoa Torres. Secretaria: Daniela Judith Sáenz Treviño.

Lo anterior, tomando en consideración que la prueba testimonial es la idónea para acreditar lo extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos son los que pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden declarar con base a los hechos que les consten si la posesión

que detenta la actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir.

Sirve de apoyo el siguiente criterio Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo VI, Parte TCC visible a la página 623. Tesis de Jurisprudencia, que establece lo siguiente:

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. La testimonial administrada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.”

Además, dicha probanza testimonial no se le concede valor probatorio, tomando en consideración que de su escrito de demanda, no manifiesta en su capítulo de hechos si al momento de la celebración de la supuesta cesión se encontraban personas que atestigüen dicho hecho, por lo que a consideración de quien resuelve para que la prueba testimonial tenga la fuerza necesaria para demostrar el hecho que se pretenda, en la demanda no sólo debe narrarse de manera clara y precisa la verificación de un determinado acontecimiento, sino que también es necesario que se especifiquen el nombre de las personas que lo presenciaron y las razones por las cuales les consta, ya que no basta la simple afirmación de que ciertos eventos tuvieron lugar, para que ésta se corrobore con el dicho de personas, cuya presencia en los hechos no quedó relacionada desde que éstos fueron narrados en la demanda.

Sirve de sustento a lo anterior la **Jurisprudencia VI.2o.C. J/30 (10a.)**, con número de Registro digital: 2018190, emitida



por los Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 59, Octubre de 2018, Tomo III, página 2079, que a la letra establece:

PODER JUDICIAL

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

PRUEBA TESTIMONIAL EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. PARA TENER LA FUERZA NECESARIA PARA DEMOSTRAR EL HECHO QUE SE PRETENDA, EN LA DEMANDA DEBE NARRARSE DE MANERA CLARA Y PRECISA LA VERIFICACIÓN DE ESE ACONTECIMIENTO, ASÍ COMO EL NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE LO PRESENCIARON Y LAS RAZONES POR LAS CUALES LES CONSTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 105 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, no prevé la forma en que debe redactarse la demanda, pues sólo establece que será formal y legalmente válida cuando se ajuste a los términos marcados por la ley; sin embargo, las fracciones VI y VIII del diverso numeral 194 de la codificación citada disponen, respectivamente, que la exposición de los hechos en que se funde la acción deberá ser clara y sucinta, lo que implica circunstanciar los eventos en que se base el enjuiciante, y que en el apartado de "pruebas" se ofrecerán las que guarden estrecha relación con los hechos aducidos, mediante la expresión concreta en cada caso de lo que se pretende probar. De lo anterior se concluye que para que la prueba testimonial tenga la fuerza necesaria para demostrar el hecho que se pretenda, en la demanda no sólo debe narrarse de manera clara y precisa la verificación de un determinado acontecimiento, sino que también es necesario que se especifiquen el nombre de las personas que lo presenciaron y las razones por las cuales les consta, ya que no basta la simple afirmación de que ciertos eventos tuvieron lugar, para que ésta se corrobore con el dicho de personas, cuya presencia en los hechos no quedó relacionada desde que éstos fueron narrados en la demanda.

Por cuanto hace a la confesional a cargo de los demandados ***** , ***** , ***** , ***** , *****

e ***** de apellidos ***** , si bien fueron declarados confesos fictamente de las posiciones previamente calificadas de legales, en audiencia de fecha dos de agosto del dos mil veintiuno, también lo es que de la misma, resulta insuficiente para tener por acreditado que en enero de mil novecientos ochenta y cinco, las partes celebraron el contrato de cesión que alega es su causa generadora de su posesión, es decir el acto traslativo de dominio o hecho que otorgue al actor la aptitud de ser dueño, el cual debe probarse de manera fehaciente; aunado a que no se encuentra prueba alguna con la cual pueda adminicularse dicha probanza.

De igual manera tiene aplicación el contenido del siguiente criterio jurisprudencial: Registro 173803, Instancia; Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Tesis 1.6º.C.J/51, Materia Civil, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, diciembre de 2006, página 1104. Jurisprudencia.

CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS. La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos los Considerandos I y II de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se declara improcedente el juicio de prescripción promovido por ****, contra ****, ****, ****, ****, **** e **** de apellidos **** y del ****, respecto del bien inmueble, materia de la presente controversia, por tanto, se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, por ante su Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **AFRICA MIROSLAVA RODRÍGUEZ RAMÍREZ** con quien legalmente actúa y da fe.

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



PODER JUDICIAL