

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos; treinta de agosto de dos mil veintiuno

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **548/2018**, relativo al Juicio Ordinario Civil, sobre la **Acción de Usucapión o Prescripción Positiva** promovido por ***** contra *****, *****, e *****, radicado en la Tercera Secretaría; y,

A N T E C E D E N T E S:

1.- Mediante escrito presentado el quince de noviembre de dos mil dieciocho, ante la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y remitido el mismo día y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, *****, en la vía Ordinaria Civil, demando de *****, *****, e *****, las prestaciones siguientes:

*“1).- Demandando de los **CC.** ***** **Y** ***** la propiedad por usucapión que ha operado en mi favor del inmueble ubicado en *****, ubicado en *****, con número de folio electrónico: ***** en virtud de haber poseído en los términos que marca la ley para esta acción, posesión que ha sido en concepto de propietaria, en forma pacífica, pública y continua, por lo que ya ha operado en mi favor la prescripción, positiva y por ende me he convertido en única y legítima propietaria por lo que su Señoría mediante sentencia definitiva declare que soy propietaria del inmueble anteriormente descrito.*

2- La orden de que la sentencia que se dicte con motivo de esta demanda sea inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, previa cancelación y tildación de la que ampara el derecho de propiedad del demandado.

3.- Que dicha sentencia ejecutoriada sirva de título de propiedad a la suscrita, para todos los

efectos jurídicos que en derecho correspondan, con forme a lo dispuesto por el artículo 1234 de la Ley Sustantiva Civil Vigente en el Estado.

Del *** reclamo las siguientes:**

1.- *La Cancelación y tildación de los datos registrales actuales para consecuencia de ello se sirva inscribir la propiedad a mi favor DENTRO DEL FOLIO **REAL ELECTRÓNICO** *****.*

2.- *La orden de que la sentencia que se dicte con motivo de esta demanda sea inscrita ante el ***** , previa la cancelación y tildación de la que ampara el derecho de propiedad del demandado.*

3.- *Que dicha sentencia ejecutoriada sirva de título de propiedad a la suscrita, para todos los efectos jurídicos que en derecho correspondan, con forme a lo dispuesto por el artículo 1234 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado.*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran, en obvio de repeticiones innecesarias e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.- Por auto de veinte de noviembre de dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda promovida en la vía y forma correspondiente; se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados ***** , ***** , e ***** , para que dentro del plazo de diez días, produjeran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este juzgado, apercibidos que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones; aún las de carácter personal le surtirán efectos por medio de Boletín Judicial y ante el desconocimiento del domicilio de los demandados ***** y ***** , se ordenó girar oficios a diversas autoridades como lo son Teléfonos de México



PODER JUDICIAL

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

(TELMEX), Director del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Comisión Federal de Electricidad (CFE), Director del Instituto Nacional Electoral (INE), Secretaria de Agua Potable y Alcantarillado (SAPAC), para que informaran si dentro de su base de datos se encontraba registro alguno respecto del domicilio de dichos demandados **(hoja 12)**.

3.- El veintitrés de abril de dos mil diecinueve y una vez agotados los oficios de búsqueda y localización por parte de las dependencias a las cuales se solicitaron su apoyo, y ante el desconocimiento del domicilio de los demandados ***** y *****, se ordenó emplazar a éstos por medio de edictos que serían publicados por tres veces, de tres en tres días en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado de Morelos y en el Boletín Judicial, a efecto de que en el plazo de treinta días contados a partir de la última publicación, contestaran la demanda entablada en su contra, dedujeran sus derechos que pudieran corresponder, quedando a disposición de éstos las copias simples de traslado, apercibiéndolos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal les surtirían efectos por medio del Boletín Judicial.

4.- El uno de julio de dos mil diecinueve, se tuvo al *****, en tiempo y forma dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones, con la cual se ordenó dar vista a la parte actora para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera **(hoja 51)**.

5.- En proveído de veinticuatro de octubre de dos

mil diecinueve, se tuvo a la abogada patrono de la parte actora, exhibiendo las publicaciones de los edictos ordenadas en autos, así como en el Boletín Judicial que edita el Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, mismos que son de fechas dieciocho, veintitrés y veintiséis todos de septiembre de dos mil diecinueve, mismos que se ordenaron agregar a sus autos para los efectos legales correspondientes.

6.-Una vez emplazados los demandados mediante edictos, por acuerdo de veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, a petición de la parte actora y atendiendo a la certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos, se tuvo acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada ***** y *****, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, ordenándose en consecuencia que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les hicieran por medio de Boletín Judicial que se edita en este Honorable Tribunal, y toda vez que se encontraba fijada la litis se señaló día y hora para la audiencia de conciliación y depuración **(hoja 66)**.

7.- El diecisiete de enero de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual se hizo constar la incomparecencia de las partes, no obstante de encontrarse debidamente notificados, por lo cual no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio; por tanto, se procedió a la etapa de depuración del procedimiento, y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días para ambas partes **(hojas 74-75)**.

**PODER JUDICIAL**

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

8.- Por acuerdo de cinco de febrero de dos mil veinte, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, señalándose día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos, admitiéndosele **la Confesional** a cargo de la parte demandada ***** y ***** , apercibiendo a dichos demandados que en caso de incomparecencia se declararían confesos de las posiciones calificadas de legales, y al oferente se le apercibió que en caso de no exhibir el pliego de posiciones se declararía desierto dicho medio de prueba; **el Reconocimiento Firma y Documento Privado** a cargo de la parte demandada ***** , apercibiendo a dicho demandado que en caso de incomparecencia sería declarado confeso de las posiciones calificadas de legales; **la testimonial** a cargo de ***** y ***** , quedando a cargo del oferente la presentación de dichos atestes, apercibido que en caso de no presentar a los mismos, sería declarada desierta la prueba; **las Documentales Públicas** señaladas con los números 6 y 7; **la instrumental de actuaciones y la Presuncional en su Doble Aspecto, Legal y Humana.** (hojas 81-82).

9.- El doce de marzo de dos mil veinte, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora, así como la abogada patrono de la parte actora, no así la parte demandada, ni persona alguna que legalmente los representaran a pesar de encontrarse debidamente notificados como de autos consta, de igual manera no compareció el ***** a pesar de encontrarse debidamente notificado como de autos consta. Consecuentemente, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, desahogándose

la prueba Confesional a cargo de la demandada ***** , ***** , respectivamente, quienes al no haber comparecido se les declaró confesos de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales. Asimismo, se desahogó la prueba de Reconocimiento de Firma y Documento Privado a cargo del demandado ***** , quién ante su incomparecencia, se le declaró confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales. Así también se desahogó de la prueba TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , quienes posterior a ser apercibidos de conducirse con verdad y proporcionar sus generales fueron interrogados al tenor de diecisiete preguntas las cuales fueron calificadas de legales en su totalidad, además dicha prueba; y toda vez que no existían pruebas pendientes por desahogar se ordenó turnar a la etapa de alegatos, mismos que únicamente fueron formulados por la parte actora, y ante la incomparecencia de las partes demandadas, se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo, posteriormente, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; citación que quedó sin efectos el diecisiete de marzo de dos mil veinte, y en su lugar se ordenó desahogar una inspección judicial a cargo de la Fedataria Adscrita al Juzgado, esto a efectos de que se constituyera en el inmueble antes citado y procediera a investigar con los vecinos de los cuatro puntos cardinales, el nombre de la persona que habita dicho inmueble, así como el tiempo aproximado que lo habita o tiene en posesión, **(Hojas 100-109).**

10.- Por auto de veinticuatro de marzo del año dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora, exhibiendo a este Juzgado, el certificado de Libertad o Gravamen



PODER JUDICIAL

solicitado, mismos que se ordenó agregar a sus autos para los efectos legales conducentes. (**hoja 131**).

11.- El cinco de agosto de dos mil veintiuno, se desahogó en sus términos la inspección judicial ordenada, la cual fue desahogada por conducto de la Fedataria Adscrita a este Juzgado (**hojas 156-162**). En consecuencia a lo anterior, en auto de doce de agosto de dos mil veintiuno, a petición de la parte actora y atendiendo al estado procesal de los autos, y a petición del actor, se ordenó turnar a resolver el presente expediente, resolución que se emite al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I. En primer término se procede al **estudio de la competencia** de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala: “...*Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...*”, ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice: “*Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio*”, así, por lo

que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: “*Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar*”; este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción ordinaria civil sobre prescripción positiva.

Así mismo, por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice: “*Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...*”, hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues el inmueble objeto del juicio está ubicado en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se estableció la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las



PODER JUDICIAL

partes impugnó la misma.

II. En segundo plano se procede al ***estudio de la vía*** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, la suscrita Juzgadora estaría impedida para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, *el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio* porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción, pues literalmente refiere lo siguiente:

“...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**”. De manera que la vía en la que la parte actora reclama sus pretensiones es la correcta.

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil, **se procede a examinar la legitimación de las partes**, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el precepto **179** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, 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 numeral **191**, de la misma Legislación Procesal, señala:

“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.”

Así mismo, el dispositivo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, establece que:

“Si de los documentos presentados se desprende

**PODER JUDICIAL**

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

que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado.

Es menester establecer la diferencia entre la ***legitimación ad procesum*** y la ***legitimación ad causam***; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, 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. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra indica:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de

Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

A ese respecto resulta de igual manera precisar que el artículo **1242** del Código Civil para el Estado de Morelos, 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 otra parte, el numeral **661** del Código Procesal Civil, dispone:

"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con 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

**PODER JUDICIAL**

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

Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de 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.”.

En ese tenor, la actora *****, por su propio derecho demandó la usucapión prescripción positiva o adquisitiva respecto del bien inmueble que se encuentra ubicado en *****, ubicado en *****, registrado con el número de folio electrónico *****, cuyas medidas y colindancias son: AL NORTE en 22.50 metros con el predio catastral número *****; AL SUR en 22.90 metros con *****; AL ORIENTE en 19.50 metros con la ***** y AL PONIENTE en 12.20 metros con predio catastral número *****, con una superficie total de **505 m2 (quinientos cinco)** metros cuadrados, y que por mención de la actora, la misma se encuentra en posesión del mismo en virtud del contrato de compraventa celebrado el **veintiuno de noviembre del año dos mil**.

Y para acreditar la anterior circunstancia la actora exhibió la Documental Privada consistente en el Contrato de Compraventa celebrado el **veintiuno de noviembre del año dos mil**, celebrado por ***** como vendedor y la Señora ***** como compradora, donde se hace constar la compraventa del inmueble mencionado en líneas que anteceden, así como el Certificado de Libertad o Gravamen de data quince de mayo de dos mil dieciocho y dieciocho de diciembre de dos mil veinte, por medio del cual aparece el registro con folio real ***** respecto del **inmueble** formado por

*****, en donde aparece como propietario *****; documental privada y pública a las que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la ley adjetiva civil, con relación a los artículos 437 y 442 del propio código adjetivo, y con la cual es viable demostrar la legitimación activa de la parte actora para demandar (legitimación pasiva) de ***** y ***** , la **Usucapión prescripción positiva o adquisitiva del bien inmueble**, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación pasiva del ***** , se encuentra debidamente acreditada, pues según lo previsto por el segundo párrafo del numeral 661 del Código Procesal Civil, no es viable ejercer ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles inscrito a nombre o entidad determinada, sin que se solicite la cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio.

IV. Por cuestión de orden se procede al estudio de las defensas y excepciones que hizo valer el codemandado ***** , al momento de contestar la demanda entablada en su contra.

Por cuanto a las excepciones de **falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa, como al proceso, la de contestación y las de obscuridad e irregularidad de la demanda** las que en todo caso se refieren a una defensa de negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico sólo consiste en negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que será tomado en cuenta al momento de realizar el estudio de la pretensión

**PODER JUDICIAL**

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

principal; en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva, y por cuanto a la obscuridad, la misma es de declararse **improcedente**, ello atendiendo a la oportunidad que tuvo el demandado para formular una defensa adecuada a las pretensiones solicitadas por la actora.

Es aplicable al respecto la tesis 612, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en la página 449, del Tomo IV, Parte TCC, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, que textualmente indica:

“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 está 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.

Por cuanto a la excepción **de falta de legitimación**, es de precisar que en el considerando tercero de la presente resolución se examinó la legitimación de las partes, y quedaron acreditadas éstas; por tanto, como se dijo, resulta improcedente dicha excepción.

V. No existiendo cuestión previa que resolver toda vez que el demandado ***** y *****, no comparecieron a juicio, por lo que no opusieron defensas y excepciones.

Por lo que, en ese tenor se procede a realizar el estudio de la acción principal consistente en la prescripción positiva intentada por *****, en contra de *****, *****, e *****, respecto de las prestaciones precisadas en el primer resultando de esta resolución.

Previo al estudio de la cuestión planteada es importante señalar como marco jurídico las siguientes disposiciones legales:

Artículo 980 del Código Civil del Estado de Morelos: *“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.”*

En este orden de ideas, es de precisarse que el artículo **1223** del Código Civil citado establece:

“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.”

Por su parte, el precepto **1224** del ordenamiento legal en cita, prevé:

“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...”

El dispositivo **1237** del mismo Código Civil, prevé:

“La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: - - - I. En concepto de

**PODER JUDICIAL**

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

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.”

Así mismo, el numeral **1238** de la ley sustantiva civil, referido dispone:

“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...”

Finalmente, el precepto **1242** del Código Civil local, 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, 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 antes transcritos se advierte que la prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.

Es menester precisar que el requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva y consecuentemente adquirir el dominio de un bien, **es el de poseer en concepto de dueño; es decir, con ánimo de dominio**. Aunado a este requisito, la posesión para poder prescribir debe tener determinadas cualidades, sin las cuales se originan los

vicios de la posesión, mismas que son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta. Por último, además del requisito esencial y de las cualidades antes precisadas, la posesión para prescribir, debe tener una condición más que influye únicamente respecto al tiempo y consiste en la buena o mala fe.

En ese tenor, para que se actualice la hipótesis planteada en líneas que anteceden, el interesado deberá acreditar que empezó a poseer un inmueble mediante un **título traslativo dominio**, respecto del cual tiene, o fundamentalmente cree que es un título bastante para transferir el dominio e ignora los vicios del mismo. Al respecto es importante referir que por **justo título debe entenderse como la causa generadora de la posesión**, que es todo acto jurídico que producen consecuencias de derecho y que lo legitima para comparecer como propietario mediante actos que revelan su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto jurídico no se haya hecho constar en documento.

Y a efecto de acreditar lo anterior exhibió la documental privada consistente en un contrato privado de compraventa de **veintiuno de noviembre del año dos mil**, en donde se hizo constar la compraventa que celebraron por una parte como vendedor ***** y por la otra parte como compradora la aquí actora *****, respecto del inmueble identificado como *****, ubicado en *****, con datos de inscripción ante el Registro de la Propiedad y del Comercio: ***** con una superficie de 505 metros cuadrados, con las medidas y colindancias detalladas en el referido contrato y en donde consta de igual forma, en sus cláusulas



PODER JUDICIAL

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

Segunda y Tercera que: "... SEGUNDA.: Ambas partes convienen en que el precio material del contrato definitivo de compraventa es la cantidad de \$505,000.00 (QUINEITNOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.); TERCERA.: El comprador entrega en este acto al vendedor la totalidad de la cantidad convenida en efectivo a sea \$505,000.00 (QUINIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) sirviendo el presente contrato de como recibo de la menciona cantidad..", documentales privadas a las que se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la ley adjetiva civil, con relación el numeral 442 del propio Código Adjetivo, y con la cual es viable demostrar la legitimación activa y la calidad de poseedor de título de la parte actora para demandar la prescripción adquisitiva del bien inmueble.

En ese orden de ideas, el denominado contrato privado de compraventa, puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

Es aplicable al presente asunto el criterio con registro: 224820, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, **Jurisprudencia**, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, Segunda Parte-1, de Julio a Diciembre de 1990, en Materia Civil, Tesis I.4o.C. J/30, página: 385, Genealogía: Gaceta 33, Septiembre de 1990, página 108. Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 578, página 420, la cual indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, **la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera,** pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era,

**PODER JUDICIAL**

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

puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.”

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 869/89. Gabriel Rojas Soriano. 13 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2764/89. Pedro Mejía Avila y otro. 4 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3994/89. Departamento del Distrito Federal. 7 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 4144/89. Lilia Sabag de la Garza. 14 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 2684/90. Urbanismo, Casas y Construcción, S.A. 30 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 39/92 resuelta por la Tercera Sala, de la que derivó la tesis 3a./J. 18/94, que aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, con el 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 REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN."

Y por último se cita la jurisprudencia con registro: 206602, a Instancia de la Tercera Sala, cuya fuente es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, de Junio de 1994, en Materia Civil, Tesis: 3a./J. 18/94, Página: 30, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214, la cual indica:

“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 REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO 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

**PODER JUDICIAL**

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

dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

*Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María ***** Saucedo Zavala.*

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

Ahora bien, por cuanto al perfeccionamiento del contrato privado de compra venta celebrado el **veintiuno de noviembre del año dos mil**, la actora ofreció como prueba de **Reconocimiento de Firma y Documento Privado**, desahogada el doce de marzo de dos mil veinte, por el demandado ***** , mismos que ante su incomparecencia, dicho demandado reconoció que: “Que conoce a la señora *****; Que su nombre correcto es el que aparece en el referido contrato de fecha veintiuno de Noviembre del año Dos mil; Que con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil, firmó contrato de compraventa la (sic) con la C. *****; Que conoce como suya la firma que calza dicho documento base de acción; Que en la fecha indicada en el documento base de la acción vendió el predio que se menciona en el multicitado documento; Que la firma contenida en los documentos a que se refiere la pregunta anterior, es la misma que utiliza en sus documentos públicos; Que reconoce la totalidad del contenido del documento base de la acción; y que el demandado en la fecha que calza en el documento denominado “contrato privado de compraventa” es la misma en la que entregó la posesión del inmueble descrito

*en dicho contrato.”; reconocimiento que valorado en términos del artículo 490 en relación con los preceptos 443 y 444, adquiere valor probatorio pleno, y con la cual la certeza a la suscrita Juzgadora, que ***** celebró el contrato de compraventa de data veintiuno de noviembre del año dos mil, con la hoy accionante *****.*

Ahora bien, por cuanto a las cualidades de la posesión, es decir, la posesión pacífica, continua, pública y cierta, éstas se encuentran acreditadas con la confesional ficta a cargo de los demandados ***** y ***** , en la que dada su incomparecencia injustificada se les declaro confesos de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, reconociendo el primero de ellos fictamente que: *“Que vendió a la Sra. ***** el inmueble a que sea hecho referencia, ubicado en ***** , ubicado en la esquina que forman la ***** con la *****; Que la venta mencionada en la pregunta anterior se celebró en fecha veintiuno de Noviembre del año dos mil; Que recibió el pago total del inmueble descrito en la posición marcada con el número uno; Que con fecha veintiuno de Noviembre del año dos mil, entregó la posesión del multicitado inmueble a la Sra. *****; Que a partir de que entregó la posesión se ha abstenido de reclamar el inmueble antes descrito; Que se comprometió a otorgar la escritura pública del inmueble en litigio en el presente juicio; y; Que a la fecha de la presente audiencia se ha abstenido en otorgar el título de propiedad correspondiente a la C. *****.”*

Por su parte la codemandada ***** reconoció fictamente que: *“Le vendió al Sr. ***** el inmueble ubicado en ***** , ubicado en la esquina que forman la ***** con la *****; Que recibió el pago total el inmueble descrito en la posición marcada con el número uno; Que*

**PODER JUDICIAL**

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

entregó la posesión del multicitado inmueble al Sr. *****; Que a partir de que entregó la posesión al C. ***** se ha abstenido de reclamar el inmueble antes descrito; Que omitió otorgar la escritura pública del inmueble en litigio en el presente juicio a favor del C. *****.”; pruebas confesionales a las cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 426 en relación con el 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que los demandados aceptan hechos que le perjudican, sirve para robustecer lo anterior el criterio emitido en la Novena Época, con registro 173355 a instancia de la Primera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, de Febrero de 2007, en Materia Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, la cual en su contenido indica:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en

Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Lo anterior de igual manera se encuentra corroborado con la prueba testimonial a cargo de los atestes ***** y ***** , quienes al dar contestación a las preguntas formuladas refirieron en el caso en particular por cuanto a ***** manifestó: “que conoce al Sr. *****; que conoce a la Sra. *****; que conoce a ésta hace más de veinticinco años; Que **sí** conoce el inmueble ubicado en ***** , ubicado en la esquina que forman la ***** con la *****; Que dicho inmueble le pertenece a ella (*****) ya que lo compro mediante contrato de compraventa en noviembre veintiuno del año dos mil; Que si sabe que le pertenece a ***** , porque estuvo en la firma en el contrato de compraventa; y que la adquisición de dicho inmueble lo fue mediante contrato de compraventa; y quienes estuvieron presentes en la adquisición del inmueble ubicado como ***** , ubicado en la esquina que forman la ***** con la ***** , fueron entre otros ***** , la Señora ***** , la Señora ***** , la Señora ***** , yo en lo personal, también estuvo presente ***** y otras personas que no recuerdo; Que el inmueble si fue liquidado ya que fue pagado en efectivo y la cantidad fue un poquito más de quinientos mil pesos; Que inmediatamente le entregaron la posición el señor ***** a la señora ***** , para darle

**PODER JUDICIAL**

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

*posición del inmueble; Que todo el mundo sabe que ella es la propietaria desde el año dos mil; que el inmueble lo ha ocupado de forma pacífica, nadie la ha molestado ni reclamado nada; Que en ninguna ocasión han abandonado el inmueble ya que siempre ha estado ocupado de el; Que no le han reclamado la propiedad de dicho inmueble, inclusive se ha hecho de amistades de alrededor de su casa y sabe que es la dueña desde el año dos mil; Que si ha realizado mejoras, la señora ***** las mejoras a su local y ella es quien se encarga todo lo referente a su propiedad, manifestando como razón de su dicho, que sabe y le consta lo anterior ya que desde que adquirió el inmueble yo he estado presente con la señora ***** , siendo todo lo que tiene que manifestar..”*

Y el segundo ateste ***** refirió: “conocer a *****; así también a la señora *****; conociendo a ésta última desde hace cuarenta años; Que sí conoce el inmueble identificado como ***** , ubicado en la esquina que forman la ***** con la *****; que dicho inmueble le pertenece a la señora *****; que dicho inmueble le pertenece ella (*****) ya que lo compro mediante contrato de compraventa en el año dos mil; que yo estuve presente en la adquisición de dicho inmueble, porque nos reunimos en la casa de la señora ***** los martes y jueves, nos reunimos para desayunar; que la adquisición lo fue a través de un contrato de compra venta; quienes participaron en dicho contrato lo fue el señor ***** , la señora ***** , estuvimos la señora ***** , la señora ***** , el señor ***** y yo, estábamos de visita; Que dicho inmueble fue pagado totalmente en efectivo incluso el señor ***** llevó a su sobrino quien le ayudo a contar el dinero; Que la posesión se le entregaron el día que pago la totalidad el señor y la señora fueron a la propiedad y el señor le entregó la propiedad totalmente; que lo ocupa de forma pública totalmente, a partir del dos mil ella se encargó de la necesidad; Que lo ha ocupado de forma pacífica, totalmente nadie la ha molestado incluso tiene vecinos cercanos y todos la conocen como la duela de la propiedad; que nunca han

*abandonado la propiedad, ella ha vivido hay desde que lo adquirió y se encargó de todos los arreglos del lugar, del mantenimiento; que nadie le ha reclamado la propiedad, nada porque saben que ella es la dueña desde hace veinte años; que quien ha realizado las mejoras es la señora *****, del lugar porque ella es la dueña; refiriendo como razón de su dicho le sabe y le consta porque estuvo ahí...”*

Con dichas testimoniales y la confesional a cargo de los demandados, es posible arribar a la certeza de que los accionantes tiene la posesión del citado inmueble desde hace más de cinco años, que lo adquirieron por la celebración del contrato privado de compraventa que celebraron con *****, el día veintiuno de noviembre del año dos mil, que su posesión ha sido de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe**, a título de dueño, y que ha estado en posesión de ese predio hace más de cinco años, señalando las circunstancias por las que les constan los hechos, sobre los cuales depusieron, testimonios a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente, corroborándose lo anterior con las documentales que corren agregadas en autos, sirve como fundamento a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido en la Novena Época, con registro 164440, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, de Junio de 2010, Tesis I.8o.C. J/24, página 808, la cual indica:

“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

**PODER JUDICIAL**

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

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.”

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

De igual forma, respecto de los elementos de la posesión **pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe**, quedó acreditada con la inspección judicial desahogada por la fedataria adscrita a este Juzgado el cinco de agosto del año dos mil veintiuno, en la cual la misma dicha fedataria se entrevistó con los vecinos del

inmueble ubicado en *****; ubicado en *****; y de la cual se advierte de manera general y en lo que aquí interesa, que los vecinos del inmueble marcado con el *****; del inmueble marcado con el *****; el inmueble marcado con el *****; cuyo propietario es ***** y en el inmueble marcado con el ***** quien dijo llamarse *****; todos ellos refirieron conocer como propietaria del inmueble identificado como *****; ubicado en *****; a la señora *****; pues a ella la han visto por una temporalidad mayor de quince años y menor de tres años, realizando actos de dominio sobre dicho predio; en consecuencia a dicha inspección judicial, se le otorga valor probatorio en beneficio de la parte actora, y con ella se comprueba que la misma se ha conducido en dicho predio de forma pacífica, continua, pública y cierta, inspección que se valora en términos del artículo 490 en relación con el 467 y 468 de la Ley Adjetiva Civil vigente.

Así pues, toda vez que la parte actora ***** se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el año dos mil, se colige que han transcurrido más de cinco años de la posesión y por lo tanto se cumple con el requisito consistente en la posesión de buena fe en concepto de dueño por cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad de un bien inmueble.

Es por ello, que concatenados los medios probatorios antes descritos, se llega a la convicción de que ha operado la pretensión ejercitada a favor de *****; respecto del inmueble identificado como *****; ubicado en *****.

**PODER JUDICIAL**

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

En consecuencia, se declara judicialmente a ***** , como legítima propietaria del inmueble identificado como ***** , ubicado en ***** , con datos de inscripción ante el ***** : bajo el folio electrónico ***** , en donde aparece todavía como propietaria ***** .

En ese tenor, ante la procedencia de la acción, de conformidad con la prestación en el apartado inciso **2)** del escrito inicial de demanda, se ordena la **cancelación** en el ***** , de la inscripción del título en el que aparece como propietario ***** , por los motivos antes expuestos, asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en Vigor para el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena su inscripción en el ***** , la cual servirá de título de propiedad a nombre de la parte actora ***** , sirve a lo anterior el criterio emitido en la Octava Época, con registro 221260 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Noviembre de 1991, en materia Civil, Tesis III.3o.C. J/5, página 129, Gaceta 47, Diciembre de 1991, página 81. Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 579, página 421, la cual indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA DEMANDA DEBE ENDEREZARSE CONTRA QUIEN APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A LA FECHA DE INICIACIÓN DEL JUICIO. Si el propietario del bien que se pretende usucapir transmite el dominio a un tercero con fecha anterior a la presentación de la demanda de usucapión, pero la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad se realiza con posterioridad a cuando se entabló la contienda, es inconcuso que la indicada demanda no debe

enderezarse en contra del nuevo adquirente, sino de quien a la fecha en que se inició el juicio aparecía todavía como propietario en el Registro, no obstante ser el anterior dueño, en virtud de que el legislador jalisciense así lo precisa en el artículo 1185 del Código Civil del Estado.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

*Amparo en revisión 283/91. ***** Soto de Anda. 9 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretaria: Martha Muro Arellano.*

Amparo en revisión 256/91. Antonio Sahagún Guzmán. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Hidalgo Riestra. Secretario: Jorge Quezada Mendoza.

Amparo en revisión 300/91. Abraham Zamarripa Castañeda. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

Amparo en revisión 319/91. María Magdalena Lepe de Sánchez. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretaria: Martha Muro Arellano.

Amparo en revisión 323/91. Rafael García Padilla. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

Respecto de la prestación marcada con el inciso **3)**, no ha lugar a otorgar dicha pretensión, debiendo quedar conforme a lo señalado en párrafos que anteceden.

De igual forma, por cuanto a las prestaciones reclamadas al ***** , la misma deberá estarse a lo ordenado en los párrafos que anteceden, sin necesidad de condenar a dicho codemandado, ello atendiendo a la legitimación con la cual se encuentra llamado a juicio.

V. No se hace especial condena de gastos y costas

**PODER JUDICIAL**

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

en el presente juicio, por no haber procedido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, de acuerdo a lo establecido por el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil.

“ARTICULO 164.- *Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.”*

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104 a 106, 504 a 506, 661 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atenta a las consideraciones vertidas en los considerandos I y II de este fallo.

SEGUNDO: La parte actora *****, probo la acción de prescripción positiva que hizo valer, y los demandados *****, *****, e *****, los cuales por cuanto a los primeros dos mencionados no comparecieron a juicio no obstante de encontrarse debidamente emplazados como consta dentro de las presentes actuaciones; y por cuanto al último no acredito sus defensas y excepciones, en consecuencia,

TERCERO: Se declara judicialmente a *****, como legítima propietaria del inmueble identificado como: *****, **ubicado en *****, con datos de**

inscripción ante el *****, bajo el folio electrónico *****), por los motivos expuestos en la presente sentencia.

CUARTO: En consecuencia, se ordena **la cancelación** de la inscripción del título en el que aparece como propietario *****; asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, la cual servirá de título de propiedad a *****.

QUINTO: No se hace especial condena en cuanto al pago de gastos y costas del juicio, por los motivos expuestos en el considerando **V** de la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma en definitiva la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, quien certifica y da fe.