

**PODER JUDICIAL**

**Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos; a cinco de agosto del año dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** los autos para **resolver en definitiva** el juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\* contra **PERSONA MORAL DENOMINADA “\*\*\*\*\*”** así como el \*\*\*\*\* , radicado en la Tercer Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, identificado con el número de expediente \*\*\*\*\* , y;

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

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , por su propio derecho promovió en la vía ordinaria civil juicio contra **la persona moral “\*\*\*\*\*”** así como el \*\*\*\*\* , de quienes reclama las siguientes prestaciones:

*“DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA “\*\*\*\*\*” POR CONDUCTO DE QUIEN REPRESENTA SUS INTERESES:*

*1.- La declaración judicial de que ha operado a favor de la suscrita la prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble identificado como lote numero \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* Morelos, el cual fue adquirido por la suscrita mediante contrato privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\* , como se menciona más adelante.*

*2.- En términos de lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 661 del Código Procesal Civil, demando de la misma demandada la nulidad o cancelación del registro del inmueble identificado como Lote número \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* Morelos, que se encuentra a nombre de la demandada \*\*\*\*\* en el Registro numero \*\*\*\*\* , foja \*\*\*\*\* , Tomo \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\* , Sección \*\*\*\*\**

\*\*\*\*\* con folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

3.- El pago de gastos y costas originadas con motivo de la instauración del presente juicio.

DEL \*\*\*\*\*.

1.- En términos de lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 661 del Código Procesal Civil demando del demandado la nulidad o cancelación del registro del inmueble identificado como Lote numero \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* , Sección \*\*\*\*\* Morelos, que se encuentra a nombre de la demandada \*\*\*\*\* en el registro numero \*\*\*\*\* , foja \*\*\*\*\* , Tomo \*\*\*\*\* , Volumen \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*.

2.- Una vez cancelado el registro del bien inmueble que aún se encuentra a nombre de la demandada \*\*\*\*\* y acreditado que ha operado en favor de la suscrita la prescripción adquisitiva, demando la inscripción de la sentencia ejecutoriada que declare procedente la pretensión de prescripción de mi propiedad que realice el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a través del registro y folio electrónico inmobiliario que le corresponda y sirva de título de propiedad a la firmante.”

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

2.- El \*\*\*\*\* , se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días contestaran la demanda entablada en su contra.

3.- El \*\*\*\*\* , se tuvo al demandado persona moral denominada “\*\*\*\*\* , contestando en tiempo la demanda y oponiendo sus defensas y excepciones.



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

## PODER JUDICIAL

Asimismo por auto dictado \*\*\*\*\*, se tuvo al demandado \*\*\*\*\*, contestando en tiempo la demanda y oponiendo sus defensas y excepciones.

4.- El \*\*\*\*\*, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual no fue posible avenir a las partes en virtud de la incomparecencia injustificada de las partes, por lo que una vez depurado el procedimiento, se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días.

5.- En auto del \*\*\*\*\*, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por **la parte actora**, y se admitieron las siguientes: la **confesional y declaración de parte** a cargo de los demandados; la **testimonial**; las **documentales**, la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional** en su doble aspecto. Los demandados no ofrecieron ningún medio de prueba al no haber comparecido a juicio.

6.- En diligencia del \*\*\*\*\*, se desahogaron las pruebas admitidas y, una vez hecho lo anterior, se declaró concluido el periodo probatorio y se pasó al periodo de alegatos, los cuales fueron formulados por la actora mientras que a los demandados se les declaró precluido el derecho que pudieron haber ejercitado para tal fin; enseguida, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual ahora se pronuncia al tenor siguiente:

### CONSIDERANDO:

#### I.- COMPETENCIA Y PROCEDENCIA DE LA VÍA.

Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión real sobre un inmueble ubicado dentro de la Jurisdicción de este Juzgado.

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

## **II.- LEGITIMACIÓN.**

Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juzgador debe analizar éste tópico aun oficiosamente; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho*



**PODER JUDICIAL**

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

*controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

*SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.*

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

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

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

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

Al respecto, dispone el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor, lo siguiente:

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual

es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio, sin prejuzgar sobre la legitimación en la causa, quedó acreditada con el escrito inicial de demanda, en donde en el hecho marcado con el número uno, refiere que se encuentra en posesión del bien inmueble objeto del presente juicio; escrito inicial, a la que anexó **certificado de libertad o de gravamen** de fecha **\*\*\*\*\***, expedido por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el que aparece como propietario del bien inmueble antes referido la demandada persona moral **\*\*\*\*\*** desprendiéndose la **legitimación procesal pasiva** de éste último y de la dependencia registral; documento de carácter público que goza de valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos.

#### **IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.**

Toda vez que la demandada persona moral **\*\*\*\*\*** **opuso como excepción la de falta de acción**, sin que esta sea propiamente una excepción; y por otro lado el **\*\*\*\*\***, también opuso la excepción de falta de acción, la de contestación y la de normativa, sin que estas constituyan



## PODER JUDICIAL

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

excepciones y por lo que hace a la falta de legitimación, la misma quedó acreditada en líneas que anteceden; además que en todo caso, arroja la carga de la prueba a la actora, entonces obliga a esta autoridad a su análisis en el estudio de la acción principal.

Por lo que se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por \*\*\*\*\*, quien pretende que se declare que ha operado en su favor la prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en Lote numero \*\*\*\*\* Manzana \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* Morelos, con folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

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

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

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

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

*Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos,*

*pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





**PODER JUDICIAL**

Expediente Número: 651/2020-3  
Juicio Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

*posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.”*

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

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

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

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

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

**“ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN.** *Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.*

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

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

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

*II.- Pacífica;*

*III.- Continua;*

*IV.- Pública; y*

V.- Cierta.”

**ARTICULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.**

*Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III. En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder*

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

Ahora bien, la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de Dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación sustantiva civil en vigor.

La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

**PODER JUDICIAL**

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. Contínua,
- IV. Pública, y
- V. Cierta.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal **980** del Código Civil para el Estado de Morelos.

De lo antes 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 éste 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.

Ahora bien, en este apartado es preciso entrar al estudio del contrato privado de compraventa, de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* y la persona moral denominada \*\*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en inmueble ubicado en Lote numero \*\*\*\*\* Manzana \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* Morelos; con una superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

Documental que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede pleno valor probatorio, por lo que el contrato privado de compraventa es un acto jurídico, apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietario, y en segundo lugar porque con el mismo la actora demuestra la causa generadora de la posesión que detenta sobre el inmueble referido, o el concepto bajo el cual ostenta su posesión, pues se aprecia debidamente el origen de la posesión o título en virtud del cual le fue transmitido la misma, de lo que se colige que con dicho documento se demuestra el elemento correspondiente a la causa generadora de la posesión o concepto de dueño bajo la cual entro en posesión y además el elemento relativo a la buena fe.

Atento lo anterior, la promovente acreditó haber adquirido el inmueble mediante el contrato privado de compraventa; por ende, se transmite la propiedad a favor de la compradora, por lo antes vertido, la posesión que detenta la actora es en concepto de propietaria.



## PODER JUDICIAL

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

Probanza a la cual como se indicó tiene pleno valor probatorio ya que con la misma se acredita el primer elemento de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, **así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta;** posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la prescripción.

Es aplicable al presente caso los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada.”*

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. VI.3o.C. J/41**

*Amparo directo 303/88. Guadalupe González Ramírez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.*

*Amparo directo 349/88. Pedro Flores de Jesús. 20 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.*

*Amparo directo 28/2000. Ciro Mendoza Márquez y otros. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.*

*Amparo directo 566/2000. Catarino Huerta y otros. 5 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Rosalba García Ramos.*

*Amparo directo 199/2001. Agustín Priego Forcelledo y otros. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.*

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Agosto de 2001. Pág. 1077. **Tesis de Jurisprudencia.**

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

*Octava Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30.*

*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 Guadalupe 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 Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.*

Ahora bien, corrobora lo anterior, la confesional a cargo de parte demandada persona moral denominada \*\*\*\*\* quien aceptó fictamente a las posiciones que fueron calificadas de legales:

“Que conoce a su articulante, que con fecha \*\*\*\*\* celebró contrato de compraventa con su articulante, que lo celebró respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno número \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* , Sección \*\*\*\*\* Morelos, el cual tiene \*\*\*\*\* metros cuadrados, que tiene como colindancias al sur poniente \*\*\*\*\* metros y colinda con lote



## PODER JUDICIAL

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

\*\*\*\*\* , al Nor oriente \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , al Nor oriente \*\*\*\*\* metros y colinda con lote \*\*\*\*\* , al sur oriente \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\* , que desde el día \*\*\*\*\* , la articulante tomo posesión del bien inmueble materia de la Litis, que su articulante tiene más de cinco años con la posesión del inmueble, que se ha ostentado como dueña por más de cinco años, a título de dueño, continua, pacífica, publica, cierta, que le fue cubierto el precio total de la compraventa respecto del bien inmueble.”

Confesional que ha lugar a concederle valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que el demandado acepta hechos que perjudican a sus intereses y favorece a los intereses de la actora.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que establece lo siguiente:

**“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.**

El artículo 423 del Código de Procedimientos *Civiles* para el Estado de Puebla en vigor, señala que la *confesión ficta* produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba *confesional ficta* por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN *MATERIA CIVIL* DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/52

Amparo directo 21/88. María de los Ángeles Báez Castillo.

16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 555/91. Humberto Méndez Figueroa. 23 de

enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Olivia Heiras de Mancisidor. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 899/98. María de los Milagros Angélica

Pérez Amador. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 553/2001. José del Refugio Jiménez Muñoz.

10 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente:

*Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.*  
*Amparo directo 11/2003. María Elisa Berne Baltazares. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.*  
**Instancia:** *Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XVII, Marzo de 2003. Pág. 1476. Tesis de Jurisprudencia.*

Prueba confesional que se encuentra adminiculada con la documental exhibida por la actora consistentes en Certificado de Libertad o gravamen, expedida por el Registrador de la Dirección de Certificaciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, de la cual se advierte la inscripción del **inmueble motivo del presente juicio; con superficie de total de \*\*\*\*\* metros cuadrados**, a nombre de \*\*\*\*\*; documental a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que dicha documental no fue objetada, por la parte contraria; por lo que de las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad quedó demostrado que la actora es la poseedora es decir, la dominadora de la cosa (el que mandan en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada, esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la donación o en el caso a estudio la compraventa. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por **prescripción positiva** el bien, ello





## PODER JUDICIAL

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

será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia el artículo **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, como lo son en **cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública.

Por lo que a criterio del que resuelve, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea en cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es, que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos quedaron acreditados con la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , probanza de la que se advierte de sus declaraciones que los atestes ofrecidos por el actor, en relación a las respuestas dadas al interrogatorio que se les formuló fueron contestes en lo que depositaron, ya que la primer testigo declaró:

*“que conoce a su presentante dese hace mas de veinticinco años, porque es esposa de un amigo suyo de nombre \*\*\*\*\* , que la propietaria del bien inmueble materia de la litis es \*\*\*\*\* , que es dueña desde que compro la propiedad a \*\*\*\*\* , y sé que el contrato lo celebraron el dia*

\*\*\*\*\* , a través de un contrato de compraventa que celebró con \*\*\*\*\* , que tiene la posesión desde que compro el inmueble ella siempre ha estado ejerciendo actos de posesión, dándole mantenimiento, limpiando el terreno, sembrando pasto, plantas, que su presentante es la que ha tenido la posesión del inmueble de manera legal, a través del contrato de compraventa nadie se lo peleo, tampoco nadie se lo ha reclamado, además ella no mete a nadie, no es de problemas y menos ha tenido ninguna clase de problema o conflicto respecto del inmueble, la posesión siempre la ha ejercido a la vista de todo el mundo, sus vecinos son testigos de eso, porque como dije antes todos los actos de mantenimiento son a la luz del día y todos nos damos cuenta que ella está en posesión sin nada que ocultar, incluso como le he mencionado hemos ido hacer limpieza en ese lugar, que lo sabe porque somos amigos y hemos trabajado en lomas y hago mantenimiento he visto el contrato con el cual compro el inmueble.

Por cuanto al segundo de los atestes declaró:

“Que si conoce a su presentante, desde hace más de veinte años, porque tenemos amistad que la propietaria del inmueble es su presentante ella es dueña desde que le compro la propiedad a \*\*\*\*\* , y sé que el contrato lo celebraron el día \*\*\*\*\* , que ha está en posesión desde la fecha de la celebración del contrato, es decir el \*\*\*\*\* , siempre ha estado ejerciendo actos de posesión, por ejemplo dándole mantenimiento, limpiando el terreno, sembrando pasto, plantas, tomo la posesión de manera legal atraves del contrato de compraventa, a nadie se lo peleo, tampoco nadie se lo ha reclamado, ella además no se mete con nadie, no es de problemas y menos ha tenido ninguna clase de problema o conflicto con el inmueble, la posesión la ha ejercido a la vista de todo el mundo, sus vecinos son testigos de eso, la razón de su dicho es que somos amigos y he visto el contrato con el que compro.”

Probanzas a las cuales es de otorgarles valor probatorio pleno, toda vez, que se advierte que los testigos fueron



## PODER JUDICIAL

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

contestes y uniformes en lo que declararon y que percibieron los hechos con sus propios sentidos y no por inducción de terceras personas. Por lo que en esas condiciones la parte actora acreditó que su posesión ha sido por más de cinco años, así como pacífica, pública, continua, cierta y de buena fe; por lo que con dicha probanza se acreditan los requisitos de los artículo **1237** y **1238** del Código Civil en vigor.

Siendo la prueba testimonial 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 en 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 los siguientes criterios federales que establecen lo siguiente:

**“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.**

*La **testimonial** adminiculada 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.”*

**SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

906

Octava Epoca:

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos.

*Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos.*

*Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos.*

*Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zañotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos.*

**Instancia:** *Tribunales Colegiados de Circuito.*

**Fuente:** *Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo VI, ParteTCC. Pág. 623. Tesis de Jurisprudencia.*

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.**

*El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.”*

**NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

**I.9o.C.52 C**

*Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.*

**Instancia:** *Tribunales Colegiados de Circuito.*

**Fuente:** *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VIII, Julio de 1998. Pág. 383. Tesis Aislada.*

Por lo que de dichas declaraciones se puede advertir claramente que los hechos en que funda su acción la parte actora, fueron corroborados por sus testigos, es decir la



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

## PODER JUDICIAL

actora acreditó que la posesión del inmueble la ha tenido desde la fecha de su título de propiedad, es decir desde el \*\*\*\*\* , de manera continua, pública, cierta y pacífica; por lo que con tales declaraciones se llega a la convicción, que la parte actora detenta la posesión del inmueble motivo de la presente litis por más de cinco años, dando cumplimiento al plazo establecido por la ley para que opere la prescripción.

Por lo que ha dichas probanzas a lugar a otorgarles valor probatorio pleno toda vez, que favorece a los intereses de la parte actora y corrobora que se encuentra en posesión del inmueble motivo de la presente controversia.

Por lo que valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto ha lugar a otorgarles valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; dado que la convicción del Juzgador se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, en este caso con las probanzas ofrecidas por la parte actora; por lo que dichas probanzas resultan verosímiles y se les puede asignar valor probatorio pleno.

Con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa se concluye que es procedente la acción ejercitada por la parte actora y por ende se declara que

\*\*\*\*\* , se han convertido en propietaria por prescripción positiva **del bien inmueble identificado como lote \*\*\*\*\* , Manzana \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* Morelos, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, inscrito a nombre de la demandada con el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.**

Ordenándose al \*\*\*\*\* , la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del demandado \*\*\*\*\* con número de folio real electrónico \*\*\*\*\* e inscribirlo a nombre de \*\*\*\*\* , sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

**IV.** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, toda vez, que se advierte que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe, por lo tanto cada parte tendrá a su cargo los gastos que hayan erogado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

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



**PODER JUDICIAL**

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

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto en Considerando I de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\*, probó la acción ejercitada en el presente juicio, y los demandados **persona moral denominada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, no probaron sus defensas ni excepciones.

**TERCERO.** Se declara que \*\*\*\*\*, se ha convertido en propietaria por prescripción positiva **del bien inmueble identificado como Lote \*\*\*\*\* , Manzana \*\*\*\*\* , sección \*\*\*\*\* Morelos, con superficie de \*\*\*\*\* metros cuadrados, inscrita a nombre de la demandada con el folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.**

Ordenándose al \*\*\*\*\*, la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de la demandada \*\*\*\*\* con número de folio real electrónico \*\*\*\*\* e inscribirlo a nombre de \*\*\*\*\*, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

**CUARTO.** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas de esta instancia; por los motivos expuestos en el Considerando **IV** de esta resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así, lo resolvió y firmó el Licenciado **GABRIEL CÉSAR MIRANDA FLORES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **ALEJANDRA CAMPUZANO RODRIGUEZ**, con quien actúa y da fe.





**PODER JUDICIAL**

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

Expediente Número: **651/2020-3**  
Juicio Ordinario Civil  
**SENTENCIA DEFINITIVA**