

EXP. NÚM. 825/2020

SENTENCIA DEFINITIVA

Xochitepec, Morelos; treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **825/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido por *********, contra *********, ********* y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, sumario que se tuvo por radicado ante este Juzgado mediante auto de **diez de agosto del dos mil veinte**, emitido en atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **“POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”**, publicado en el Boletín número **3737**, el **siete de agosto del dos mil veinte**, mismo que fuera radicado en la **Tercera Secretaría**. *Ahora bien, tomando en cuenta que la Titular de este Juzgado por motivos de salud, se ausento de las labores de este Juzgado a partir del día nueve de agosto de dos mil veintiuno, reincorporándose a sus labores el día veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, y dado a que en dicho periodo únicamente se designó encargado de despacho para trámite correspondiente, más no para emitir sentencias, en consecuencia se procede a resolver en la fecha al rubro citada; lo que se resuelve de la siguiente manera, y;*

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el **dieciocho de febrero de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, y que se tuvo por radicado ante este Juzgado mediante auto de **diez de**

agosto del dos mil veinte, emitido en atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte**, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **“POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”**, publicado en el Boletín número **3737**, el **siete de agosto del dos mil veinte**, mismo que fuera radicado en la **Tercera Secretaría**, se tiene que *********, demandó en la vía **Ordinaria Civil** de *********, ********* y el **DIRECTOR** del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, textualmente las siguientes prestaciones:

*“a).- Que se declare mediante sentencia firme, que suscrito he tenido y tengo en posesión desde hace 25 años del día 10 de noviembre de 1993 hasta la fecha de la presente demanda 14 de febrero del 2019 en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y en concepto de dueño con las condiciones y requisitos necesarios para que prescriba positivamente a mi favor el inmueble que consiste ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral ***** al que se refieren las escrituras públicas ***** de fecha ***** en las que se hizo constar la compra venta que realizó el demandado ***** cómo ADQUIRIENTE y como ENAJENANTE ***** del protocolo a cargo de licenciado ***** notario 106 de la Ciudad de México inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio real ***** y anteriormente bajo el número de registro ***** a fojas ***** del Tomo ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son:*

*NORTE: ***** METROS CON LOTE ******

*ESTE: ***** METROS CON CALLE ******

*SUROESTE: ***** METROS CON LOTE ******

*OESTE: ***** CON LOTE ******

En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa.

*b).- que se declare mediante sentencia firme la cancelación de la inscripción bajo el número Folio real ***** y anteriormente bajo el número de registro ***** a fojas ***** del Tomo ***** volumen ***** sección primera, serie ***** misma que obra registrada en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, que aparece actualmente a favor del demandado ***** por haberse extinguido totalmente el derecho conforme a los términos de la fracción segunda del artículo 2994 del Código Civil vigente en el estado De Morelos.*

*c).- Que se declare mediante sentencia firme que una vez que haya concluido el presente juicio, mediante sentencia ejecutoriada a mi favor, esta sirva de título de propiedad y se ordene se inscriba la misma a mi nombre ***** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de*

Morelos, conforme a lo que previene el artículo 1243 del Código Civil del Estado de Morelos.

d).- Que se declare mediante sentencia firme la cancelación de la cuenta catastral *** inscrita actualmente en la tesorería municipal del municipio de Temixco, Morelos a nombre del señor *******

e).- Se ordene se inscriba a mi nombre ***, en la tesorería municipal de Temixco, Morelos, la cuenta catastral ***** actualmente en nombre de la persona demandada *******

f).- El pago de gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio.”

Manifestó los hechos, que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repetición innecesaria por economía procesal, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables a su pretensión.

2.- Por auto de fecha dieciocho de febrero de dos mil diecinueve, se tuvo por presentada la demanda promovida por *****, contra *****, ***** y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ordenando emplazar a los mismos a efecto de que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- Por cédula de notificación personal de diecisiete de junio de dos mil diecinueve, quedó debidamente emplazada a juicio la demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

Por cédula de notificación personal de veinte de junio de dos mil diecinueve, quedó debidamente emplazado a juicio la codemandada *****.

Asimismo, mediante cedula de notificación personal de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, quedó debidamente notificado el demandado *****.

4.- Por auto dictado el ocho de julio de dos mil diecinueve, previa certificación del término realizada por la secretaría, se declaró por precluido el derecho de los demandados *****, *****, para dar contestación a la demanda, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de fecha dieciocho de febrero de diecinueve y se les tuvo por contestada la demanda en sentido negativo, ordenándose que las posteriores notificaciones, aún las personales se realizaran por medio de Boletín Judicial; asimismo y por cuanto al codemandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se le tuvo en tiempo y forma contestando la demanda enderezada en su contra, por hechas sus manifestaciones, ordenando dar vista a la parte actora para que en el plazo de tres días manifestaré lo que a su derecho convenga. Señalándose día y hora a efecto de llevar a cabo la audiencia de conciliación y depuración en términos de lo dispuesto por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

5.- El **once de septiembre de dos mil diecinueve**, se desahogó la audiencia de **Conciliación y Depuración**, haciéndose constar la comparecencia del abogado patrono del actor, no así el actor *****, los demandados *****, ***** y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni personas que legalmente los representaran, no obstante de encontrarse debidamente notificados; debido a la incomparecencia de las partes fue imposible llegar a un arreglo conciliatorio, pasando a la etapa de depuración y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se abrió el juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

6.- Por acuerdo de **veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, asimismo, se tuvo a la parte actora *****, por conducto de su abogado patrono, ofreciendo las pruebas que a su parte

correspondían, de las cuales fueron admitidas las siguientes: La **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo ******* y *******, la **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes propuestos, **LA INSPECCIÓN JUDICIAL**, la **PRUEBA EN TOPOGRAFÍA**, el **INFORME DE AUTORIDAD**, las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** exhibidas en su escrito inicial; la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

7.- En diligencia de **quince de noviembre de dos mil diecinueve**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar que compareció la parte actora *********, asistido de su abogada patrono, los testigos ******* ***** y *******; por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de los demandados *********, ********* y el **DIRECTOR** del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni persona alguna que legalmente los represente a pesar de encontrarse debidamente notificados; se procedió al desahogo de la prueba **Confesional** a cargo de los demandados ******* y *******, y ante su incomparecencia se les hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve y se declararon confesos fictos de las posiciones calificadas de legales; se tuvo por desistido a la parte actora, de la **Declaración de Parte** a cargo de los citados demandados a su entero perjuicio; se desahogó la **Testimonial** a cargo de los atestes ******* ***** y *******; al final de la misma, y atendiendo a que se encontraban pendientes por desahogar pruebas ofrecidas por la parte actora, se ordenó diferir la presente audiencia, señalándose día y hora a efecto de llevar a cabo la continuación de la misma.

8.- Mediante auto de **diez de agosto del dos mil veinte**, se tuvo por radicado ante este Juzgado el expediente en que se actúa, en atención al acuerdo de Sesión Extraordinaria celebrada el **03 tres de marzo de**

2020 dos mil veinte, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos **“POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”**, publicado en el Boletín número **3737, el siete de agosto del dos mil veinte**, mismo que fuera radicado en la **Tercera Secretaría**.

9.- En diligencia de **dieciocho de noviembre de dos mil veinte**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar que compareció el perito designado por este Juzgado Ingeniero *********, así como el perito designado por la parte actora *********, asimismo, se hizo constar la incomparecencia de la parte actora *********, ni persona que legalmente lo represente, no obstante de encontrarse debidamente notificado; por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de los demandados *********, ********* y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni persona alguna que legalmente los represente a pesar de encontrarse debidamente notificados; se procedió al desahogo de la junta de peritos y ante la incomparecencia de las partes, se les tuvo por perdido su derecho que pudieron haber tenido para interrogar a los peritos respecto de los dictámenes periciales emitidos, teniéndoseles por conformes con los mismos; desprendiéndose de autos que no existe prueba pendiente por desahogar, se procedió a cerrar la etapa de ofrecimiento y desahogo de pruebas, procediendo a pasar a la etapa de alegatos, en donde se le tuvo a la parte actora por formulados los mismos por escrito, teniéndosele a los demandados por precluido el derecho que pudieron haber tenido para formular los alegatos que a su parte correspondían, al final de la misma, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se procedió a turnar los mismos para resolver sentencia definitiva.

10.- Por auto de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinte, se ordenó la reposición del certificado de libertad de gravamen de fecha uno de febrero de dos mil diecinueve, , ordenando requerir a la parte actora para que en el plazo legal de tres días contados a partir de su legal notificación , exhiba ante este Juzgado copia del Certificado de libertad de gravamen antes referido, por lo que, atendiendo a lo anterior, se ordenó dejar sin efecto legal alguno la citación para resolver en definitiva.

11.- Mediante auto de fecha veintidós de diciembre de dos mil veinte, atendiendo a la certificación hecha, se le tuvo en tiempo y forma a la parte actora, dando cumplimiento a lo ordenado mediante auto de cuatro de diciembre de dos mil veinte, ordenando dar vista con el mismo a la parte demandada para que en el plazo legal de tres días manifiesten lo que a su derecho corresponda.

12.- En auto de fecha veintisiete de abril de dos mil veintiuno, atendiendo a la certificación hecha, en la que se desprendió que transcurrió en exceso el término concedido a los demandados *****, ***** y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para desahogar al vista ordenada mediante auto de fecha veintidós de diciembre de dos mil veinte, sin que manifestaran al respecto, en consecuencia, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, se ordenó turnar a resolver respecto de la reposición del Certificado de libertad de gravamen ordenado en auto de cuatro de diciembre de dos mil veinte.

13.- Mediante sentencia interlocutoria de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, se declaró procedente la reposición de autos, por lo que se tuvo por repuesto el certificado de libertad o de gravamen de fecha uno de febrero de dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos,

resolución que causo ejecutoria mediante auto de fecha uno de julio de dos mil veintiuno.

14.- Por auto de fecha cinco de julio de dos mil veintiuno, y por permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los autos a la vista de la titular para resolver en definitiva el presente asunto, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

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

I. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos ******* 18, 34** fracción **III y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral **68**, fracción **I**, inciso **b)** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado en la **CALLE *******, **NÚMERO ******* **CÓDIGO POSTAL *******, **DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; es decir se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo tanto le asiste competencia para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio; sirve de apoyo a lo anterior el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

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

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

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

*No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. **El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria.”***

III. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional. Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“ARTÍCULO 179.- PARTES.- *Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”*

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

“ARTÍCULO 191.- LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL.- *Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquélla en contra de quien se ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; al exhibirse en autos copia

certificada del **contrato privado de promesa de compraventa** de **cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, celebrado entre ******* y *******, en su carácter de vendedores y ********* en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en **CALLE *******, **NÚMERO *******, **FRACCIONAMIENTO *******, **CÓDIGO POSTAL *******, **DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, con una superficie de ********* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE: ***** metros con Lote *******; **AL ESTE: ***** metros con calle Acacias**; **AL SUROESTE: ***** metros con lote *******; **AL OESTE: ***** metros con lote *******

Por cuanto hace a la legitimación procesal pasiva de *********, es de señalarse que el artículo **1242** del Código Civil en vigor¹, señala que la promoción de juicio por el poseedor con ánimo de prescribir se hará en contra del titular registral, es decir, contra de quien aparezca como propietario en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; advirtiéndose el certificado de libertad o de gravamen expedido por el citado Instituto, de uno de febrero de dos mil diecinueve, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre del demandado *********; documentales que de conformidad con los artículos **437** y **449** del Ordenamiento legal antes citado, es dable concederles valor probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos. Lo anterior, sin perjuicio de lo que se resuelva en autos.

Siendo aplicable al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y

1 **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.

su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, visible a la página 351, cuyo rubro reza:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

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

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”*

IV.- Defensas y excepciones.- Ahora bien, por cuestión de técnica jurídica, previo a entrar al estudio de las pretensiones reclamadas por la actora *********, a continuación se procede a analizar las **defensas y excepciones** que opuso la parte demandada **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, al contestar

la demanda instaurada en su contra, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado, el uno de julio de dos mil diecinueve, registrado con el número de cuenta **10112**, las cuales se hacen consistir en:

FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, LA FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM Y AD PROCESUM, se declaran **improcedentes** dichas excepciones, en virtud de que como ya se determinó en el considerando **III** de este fallo, ha quedado debidamente acreditada la legitimación *ad procesum* de la actora *********, para demandar a *********, ********* y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en vía ordinaria civil la prescripción positiva, ello atendiendo a que derivado de la copia certificada del contrato privado de promesa de compraventa de fecha cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, del que se advierte a la actora *********, como compradora y a los demandados ******* y *******, como vendedores; y, en el caso de los demandados, le asiste la legitimación procesal pasiva, porque son frente a los cuales debe promoverse la acción. De igual forma, la **falta de legitimación ad causam**, es **improcedente**, en virtud de que este implica tener la titularidad del derecho cuestionado en el juicio, es decir, dicha legitimación se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestiona, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular, la cual es requisito para que se pronuncie sentencia favorable a su favor, y será precisamente al momento de resolver el fondo de la acción planteada por la actora, con base al cumulo de pruebas, sí se determina la procedencia de la legitimación ad causam, razón por la que al no ser propiamente una excepción, ya que más que excepción es una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es la negación de la demanda, y arroja la carga de la prueba a la actora, obligando de esta manera a esta autoridad a examinar todos los elementos constitutivos de la pretensión invocada por la

misma, razón por que al no ser propiamente una excepción se declara **improcedente** por ser cuestión de estudio de la procedencia de la acción.

Asimismo, por cuanto a las excepciones marcadas con los números **3 y 4**, correspondientes a la **CONTESTACIÓN**, y la de **NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA**, esta autoridad estima que al no encontrarse previstas en alguna hipótesis jurídica contemplada en la ley de la materia, carecen de sustento legal y de fundamentación para poder ser considerada en el presente juicio, por lo tanto, se declaran **improcedentes** las mismas.

V.-Toda vez que el emplazamiento es un acto trascendental en el proceso mediante el que se salvaguarda la garantía de audiencia establecida en el artículo **14** constitucional, que enunciada en términos generales consiste en ser oído en juicio, por lo que es indispensable que en esa actuación procesal se cumplan en su totalidad las formalidades previstas por la ley en el artículo 131 de la Ley Adjetiva Civil, resulta procedente entrar a su estudio en esta etapa del procedimiento.

Al respecto, de actuaciones se advierte la parte actora presentó su demanda ante este juzgado el dieciocho de febrero de dos mil diecinueve, misma que fue acordada de conformidad mediante auto de dieciocho de febrero del citado año, en la vía Ordinaria Civil, ordenándose correr traslado a los demandados *********, ********* y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; el primero de los citados, quedó debidamente emplazado mediante cedula de notificación personal de veintiuno de junio de dos mil diecinueve; por cuanto a la segunda en mención, quedo debidamente emplazada mediante cédula de notificación personal de veinte de junio de dos mil diecinueve; y, por parte del **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** quedó debidamente emplazado por cédula de notificación personal de diecisiete de junio de dos mil

diecinueve; notificaciones que fueron realizadas en los domicilios correctos, siendo en el domicilio particular de los demandados, y el domicilio designado, para el caso del codemandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ajustándose a la hipótesis del artículo **131** del código Procesal Civil:

“ARTICULO 131.- *Forma de la primera notificación. Si se trata de emplazamiento o primera notificación, se hará personalmente al demandado o a su representante en el domicilio designado, y encontrándolo presente en la primera busca, el actuario, previo cercioramiento de su identidad y domicilio, entenderá la diligencia con éste, entregándole y corriéndole traslado con el escrito de demanda y documentos fundatorios de la acción, así como con transcripción del auto que ordena el emplazamiento que contendrá todos los datos de identificación del juicio y del Tribunal en donde se encuentra radicado. El actuario levantará razón del acto, anotando todas las circunstancias anteriores, recabando la firma o huella digital del emplazado y notificado; de no poder hacerlo o rehusarse, se harán constar tales hechos.*

En caso de que el actuario no encontrare presente al demandado o a su representante en la primera busca, le dejará citatorio en el que hará constar la fecha y hora de su entrega, la hora fija hábil del día siguiente para que le espere, nombre del promovente, tribunal que ordena la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y domicilio de la persona a quien se entrega la cita, recogándole firma o huella digital, o haciendo constar que ésta no supo hacerlo o se negó a firmar, de todo lo cual asentará razón en autos.

Si el demandado no espera a la citación del actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con la cédula y documentos mencionados en el párrafo primero de este artículo. El actuario asentará razón del acto con anotación de las anteriores circunstancias, recogiendo la firma o huella digital de la persona que reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello”.

Advirtiéndose en los razonamientos actuariales que previo a la notificación, el actuario encomendado se constituyó en los domicilios proporcionados por la parte actora, encontrándose en los domicilios correctos por así indicárselo los signos exteriores como son los nombres de las calles, los cuales constan en unas placas metálicas pegadas en las esquinas, y por el dicho de *********; por cuanto al emplazamiento relativo a la institución pública, se observa que el actuario se constituyó en el domicilio designado y fue atendido por la apoderada legal del

Instituto; entregándoles la cédula de notificación personal, con los anexos respectivos.

VI.- Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver, es procedente entrar al estudio de la acción principal, de la que se desprende que reclamó como pretensiones de *****, ***** y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, lo ya precisado en el Resultando **1** del presente fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos:

*“1.- Es el caso, que el suscrito ha tenido y tengo la posesión física y material por 25 (veinticinco años), específicamente desde el día VIERNES 10 DE NOVIEMBRE DE 1993, a la fecha en que se actúa (14 de febrero del 2019) lo que importa 25 años y dos meses ininterrumpidos, en concepto de propietario del LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS identificada con la cuenta catastral ***** con las siguientes medidas y colindancias:*

*Inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son:*

*NORTE: ***** METROS CON LOTE ******

*ESTE: ***** METROS CON CALLE ******

*SUROESTE: ***** METROS CON LOTE ******

*OESTE:***** CON LOTE ******

En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa.

*Identificada con la cuenta catastral *****.*

*Y al que se refieren ESCRITURAS PÚBLICAS ***** DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 1991, en las que se hizo constar LA COMPRAVENTA QUE REALIZÓ EL DEMANDADO ***** como ADQUIRENTE y como ENAJENANTE ***** del protocolo a cargo del LICENCIADO ***** NOTARIO 106 DE LA CIUDAD DE MÉXICO e inscrito en I INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS BAJO EL FOLIO REAL ***** y anteriormente bajo el número de registro ***** a fojas ***** del tomo ***** volumen I, sección 1era, serie *****.*

*2.- EN FORMA PACIFICA como lo dispone el artículo 992 del Código Civil del Estado de Morelos, pues para adquirir la posesión, continuar en el uso y goce desde el día viernes 10 de noviembre de 1993 a la fecha en que se actúa (14 de Febrero del 2019), del terreno identificado como LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la CUENTA CATASTRAL ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 cuyas medidas y colindancias son:*

*NORTE: ***** METROS CON LOTE ******

*ESTE: ***** METROS CON CALLE ******

*SUROESTE: ***** METROS CON LOTE ******

*OESTE:***** CON LOTE ******

En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, jamás medio de mi parte, acto de violencia alguna, prueba de ello es que jamás he sido demandado judicialmente respecto del referido lote, en la cual está edificada mi casa habitación en la que he vivido al lado de mi familia desde el 10 de noviembre de 1993 a la fecha en que se actúa 14 de febrero de 2019.

3.- EN FORMA CONTINÚA como lo dispone el artículo 993 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, ya que desde que se me entregó la posesión física el día viernes 10 de noviembre de 1993, por el señor ***** A TITULO DE DUEÑO del predio sito en LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la CUENTA CATASTRAL ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 cuyas medidas y colindancias son:

NORTE: ***** METROS CON LOTE *****

ESTE: ***** METROS CON CALLE *****

SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****

OESTE: ***** CON LOTE *****

En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, jamás he salido de él y hasta la fecha en que se actúa 14 de febrero de 2019, continuo con la misma posesión, e inclusive he realizado mejoras y con y construcciones substanciales al inmueble y he pagado todos los gastos inherentes a mejoras, construcciones y mantenimiento correspondientes, nunca he sido demandado por nadie para entregar dicha posición ni he recibido interpelaciones en el sentido de que debo entregar la posesión del inmueble que pretendo prescribir: LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la CUENTA CATASTRAL ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 cuyas medidas y colindancias son:

NORTE: ***** METROS CON LOTE *****

ESTE: ***** METROS CON CALLE *****

SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****

OESTE: ***** CON LOTE *****

En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, es decir nunca se han utilizado en contra de la posesión que detento del inmueble a prescribir ninguno de los medios que regulan los artículos 1251, 1252, 1253 y 1254 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

4.- En forma pública como lo dispone el artículo 994 del código civil Del Estado de Morelos, es decir, a la vista de todo el mundo, soy el propietario del lote de terreno y casa habitación de la CALLE ***** NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la CUENTA CATASTRAL ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 cuyas medidas y colindancias son:

NORTE: ***** METROS CON LOTE *****

ESTE: ***** METROS CON CALLE *****

SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****

OESTE: ***** CON LOTE *****

En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, en que se ubica el inmueble que pretendo prescribir soy conocido como el dueño de dicho inmueble, soy convocado por la asociación de colonos a las

asambleas en mi calidad de dueño del inmueble que pretendo prescribir, aunado a ello, el demandado ***** sabe y le consta perfectamente que puse o dicho inmueble desde el día viernes 10 de noviembre de 1993 a la fecha en que se actúa 14 de febrero D 2019, toda vez que se vendió el predio materia de la instancia y el cual pretendo prescribir. Nunca medio uso de la fuerza, sorpresa, engaño o violencia para detentar y retener la posesión del inmueble a prescribir.

5.- De buena fe y en concepto de dueño como lo dispone el artículo 996 del Código Civil Del Estado de Morelos, ya que adquirí el citado inmueble mediante contrato de compraventa privado que celebre con el señor ***** el día viernes 5 de noviembre de 1993, en la cantidad de \$***** El precio que pagué fue justo, no existió dolo, error, u mala fe que lo invalidaran. Adquirí a título de dueño del legítimo propietario el inmueble a prescribir. Pago con puntualidad las cuotas de mantenimiento del fraccionamiento, los impuestos prediales y servicios municipales. Soy yo, quién manda en la heredad a prescribir, decido quién entra en ella, como la decoro, la cuido y la preservó a la luz de todos los vecinos, en suma, soy yo quién manda y dispone sobre dicha heredad.

6.- Origen de la posesión. - El referido inmueble lo adquirí mediante contrato de compra venta privado con el señor ***** que celebre el día viernes 5 de noviembre de 1993. El precio convenido por el total de la operación de compra venta fue por la cantidad de \$***** mismos que fueron cubiertos en su momento, el día 5 de noviembre de 1993 pagué \$***** pagados con cheque ***** de mi cuenta personal en favor del demandado ***** y posteriormente el 10 de noviembre de 1993 la cantidad de \$***** en efectivo al señor *****

Ambas partes actora y demandado, telefónicamente acordamos que nos presentaríamos el día 10 de noviembre de 1993 a la notaría ***** a cargo del licenciado Mario Pérez Salinas, notario ***** de la Ciudad de México coma notaria Distrito Federal come cita en avenida Universidad número 473, colonia Narvarte, en lugar de la notaría 107 sic, que originalmente sí había elegido por ambas partes, a efecto de otorgar las escrituras públicas de compra venta, para lo cual, entregue con antelación en la citada notaría, los documentos que me requirieron identificación oficial mi credencial para votar así como mis datos generales y del registro público de contribuyentes.

El día 10 de noviembre de 1993, a las 12 del día en las instalaciones de la notaría número 107 a cargo del licenciado Mario Pérez Salinas, notario ***** de la Ciudad de México, ahora Distrito Federal, cita en avenida Universidad número 473, colonia Narvarte, pagué al demando ***** la cantidad de \$***** en efectivo al demandado, estos hechos los presenciaron ***** y *****

Debo aclarar que el día 10 de noviembre de 1993 no fue posible realizar las escrituras de compra venta, ante el Mario Pérez Salinas, notario ***** de la Ciudad de México, ahora Distrito Federal, porque al ser un trámite foráneo cómo lo explico el citado notario, no habían dado contestación del municipio de Temixco, Morelos sobre el requerimiento del plano catastral, constancia de no adeudo de pago de impuestos prediales o servicios municipales del inmueble que pretendo prescribir, de 1993 el informe del aviso preventivo que remitió al registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelos. Ante ello, en la citada notaría nos sugirió al suscrito y al demandado ***** que yo ***** pagara al demandado ***** el resto del precio convenido, es decir la cantidad de \$***** y que ***** me entregará la posesión del inmueble identificado como de la calle CALLE ***** NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la CUENTA CATASTRAL ***** para que el suscrito, tuviera la certeza de que no

habría problemas en cuanto a la venta del inmueble que pretendo prescribir y que la escrituración de compraventa la haríamos con posterioridad; situación que ambas partes aceptamos, habiéndome entregado el demandado ***** la posesión del inmueble mediante la entrega de las llaves de acceso al inmueble y ala casa habitación objeto de esta instancia, el día y hora antes señalados. Aclaro que el mismo día jueves diez de noviembre de 1993, me traslade en compañía de mi familia a tomar posesión del inmueble a prescribir, a las 12:00 horas del día y continuo a la fecha en que se actúa en posesión ininterrumpida, en forma pacífica, continúa de buena fe y en concepto de dueño, poseyendo y habitando dicho inmueble. Obviamente, también entregué al demandado ***** la cantidad de \$***** acordados como remanente y finiquito del precio de la compraventa del inmueble de CALLE ***** , NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** , DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral ***** , inmueble a que se refiere el folio real ***** y anteriormente bajo el número de registro ***** a fojas ***** del tomo ***** volumen I, sección 1ERA, serie *****. asimismo, para dar certeza a la compraventa el demandado ***** y ***** (por estar casados en sociedad conyugal) otorgaron PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA ACTOS DE DOMINIO EN RELACIÓN AL INMUEBLE DE CALLE ***** , NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** , DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, a ***** (tio de mi esposa) a efecto de que procediera a la venta y escrituración del inmueble que pretendo prescribir, lo anterior consta en el INSTRUMENTO NOTARIAL ***** VOLUMEN 418 a fojas dos del protocolo a cargo del notario 170de la Ciudad de México, licenciado ***** . En ese mismo día ***** hizo entrega del recibo finiquito por el pago total del precio de venta del inmueble a prescribir, haciendo mención que, de no poder escriturarse en el Distrito Federal, procederíamos a escriturar en Xochitepec Morelos. Ambas partes, actora y demandada, fuimos citados por el personal de la notaría ***** de la ciudad de México, para continuar con el trámite de escrituración del inmueble de calle ***** número ***** en el súper fraccionamiento ***** antes ***** código postal ***** en el municipio de Temixco, identificada con la cuenta catastral ***** , para el día lunes 24 de enero de 1994 a las 10:00, a efecto de que llegaste a la notaría la información requerida tanto del registro público de la propiedad y del comercio Del Estado de Morelos, como de Ayuntamiento de Temixco, Morelos. Llegando el día lunes 24 de enero de 1994 a las 10:00, me presenté en la notaría ***** de la Ciudad de México, para continuar con el trámite de escrituración del inmueble de calle ***** número ***** en el súper fraccionamiento ***** antes ***** código postal ***** en el municipio de Temixco, Morelos, identificada con la cuenta catastral ***** , sin embargo los demandados ***** ni ***** o su apoderado especial ***** no se presentaron, comunicándose vía telefónica conmigo el apoderado legal de los demandados ***** a mi teléfono ***** tres horas después, diciéndome que no había sido posible para ir a la notaría, pero que no tuviera pendiente, pues ya tenía yo la posesión del inmueble de calle ***** ***** en el súper fraccionamiento ***** ***** , en el municipio de Temixco, Morelos, identificada con la cuenta catastral ***** , que con posterioridad, haríamos una nueva cita PERO EN LA NOTARÍA DE XOCHITEPEC, MORELOS, PARA QUE FUESE MÁS RÁPIDA LA ESCRITURACIÓN, QUE ÉL PERSONALMENTE LLEVARÍA LOS DOCUMENTOS PARA ESCRITURAR, Y QUE NOS PRESENTARÍAMOS A FIRMAR A LA NOTARÍA DE XOCHITEPEC, MORELOS A MÁS TARDAR EN 20 DÍAS HÁBILES A PARTIR DEL 24 DE ENERO DE 1994, situación en la que estuve de

acuerdo, sin embargo la citada fecha nunca llegó, pues los demandados y en su tiempo el apoderado legal de los mismos ***** se dedicaron injustificadamente a dar largas a la escrituración de compraventa respectiva.

Asimismo quiero aclarar que el apoderado legal de ambos demandados, *****, el día 10 de noviembre de 1993, me entregó un escrito firmado por él, en que consta que reconoce el pago total de venta del inmueble a prescribir y la fecha del citado recibo en el día 10 de noviembre de 1993.

7.- RELACIÓN CONTRACTUAL.- continuando con la relación de los hechos, reitero una vez más, que adquirí el LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL *****, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral *****, inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** CON LOTE ***** En dicho inmueble existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina, comedor baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, mediante el contrato de compra venta privado que celebre con el señor ***** el día viernes 5 de noviembre de 1993 en la cantidad de \$***** inmueble a qué se refiere el Folio real ***** y anteriormente bajo el número de registro ***** a fojas ***** del Tomo ***** volumen I, sección primera, serie *****.

8.- Los días, las semanas, los meses los años pasan y han transcurrido 25 años, sin que el demandado *****, ***** esposa del demandado o su apoderado legal ***** me escrituré el inmueble ubicado en LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL *****, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral *****, inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** CON LOTE ***** Inmueble en el que existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina coma comedor baño coma jardín de Alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, mismo inmueble a qué se refiere el Folio real ***** y anteriormente bajo el número de registro ***** a fojas ***** del Tomo ***** volumen I, sección primera, serie ***** y sin que lo hayan hecho hasta la fecha en que se actúa, pretextando problemas de tiempo y salud, no obstante los múltiples requerimientos que le he formulado.

9.- Debo manifestar qué jamás he sido molestado por nadie en la posición qué título de dueño ejerzo sobre el inmueble materia de la controversia: LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL *****, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral *****, inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** CON LOTE ***** Inmueble en el que existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina coma comedor baño coma jardín de Alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, mismo inmueble a qué se refiere el Folio real ***** y anteriormente bajo el número de registro

***** a fojas ***** del Tomo ***** volumen I, sección primera, serie *****.

Como ya lo puntualicé tengo la posición física del terreno materia de la controversia en concepto de propiedad a título de dueño desde el día 10 de noviembre de 1993 a la fecha en que se actúa 14 de febrero del 2019 pues lo compre y pague por el desde hace 25 años y dicha posesión ha sido y es en forma pacífica, continúa, a título de dueño, pública y de buena fe, como anteriormente lo manifesté, ya que he realizado actos de dominio sobre dicho inmueble, tales como haber hecho varios tipos de remodelaciones, mejore todo el espacio de la casa habitación, y pago desde el año de 1993 las cuotas de mantenimiento del fraccionamiento, tal y como lo acredite en su momento procesal oportuno, cumpliendo de esta manera con las condiciones y requisitos legales y necesarias para que prescriba dicha posesión positiva en mi favor y que por tal virtud de poseedor me he convertido en propietario de dicho bien inmueble que hoy promuevo en la vía y forma propuestos en el presente juicio, en contra del referido demandado por las todas y cada una de las prestaciones a qué me refiero en el proemio de la presente demanda.

10.- considero oportuno recalcar que adquirí el inmueble ubicado en LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** CON LOTE ***** Terreno en el que existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina coma comedor baño coma jardín de Alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, en la cantidad de \$***** el día viernes cinco de noviembre de 1993, habiéndose entregado la posesión el apoderado legal con cláusula especial para actos de dominio del vendedor ***** el 10 de noviembre de 1993, posesión que gozado de manera ininterrumpida hasta la fecha en que se actúa.

Como el título causal primario qué es el contrato privado de compra venta del día viernes 5 de noviembre de 1993 del predio sito en LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral ***** inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** CON LOTE ***** En dicho Inmueble en el que existe una casa habitación que consta de 3 recamaras, estancia, cocina coma comedor baño coma jardín de Alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa, que celebre con el señor ***** y su esposa ***** no es inscribible, me veo obligado ante la reticencia injustificada de ***** su esposa ***** y el apoderado legal de ambos ***** a accionar en esta vía, pues a pesar de que combine con ***** y se comprometieron a escriturar ante notario, sin embargo el demandado ***** su esposa ***** y el apoderado legal de ambos ***** no han cumplido dicha obligación, ello a pesar de los múltiples e incontables requerimientos que le formulado una y otra vez me repite: “que para qué quiero escrituras públicas, que nadie me molesta, que es muy caro escriturar coma que no tienen para pagar los impuestos”.

Así las cosas, de nueva cuenta insisto, el título que poseo, no es inscribible, por ello, me veo en la necesidad de promover la acción de prescripción adquisitiva aquí intentada...”

Al respecto, los artículos **1223, 1224, 1225, 1226, 1237, 1238 y 1242** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, refieren:

“ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION.

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.”

“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION.

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.”

“ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCION.

Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley.”

“ARTICULO 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR.

Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes.”

“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.- V.- Cierta.”*

“ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y 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 de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.- II.- III.- IV.-*

“ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por ese Código para adquirirla por prescripción, puede promover juicio en contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la posesión se ha consumado y que adquirió por ende la propiedad.”*

Por su parte el precepto legal **661** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, establece:

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

Finalmente los dispositivos legales 965 y 966 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente disponen:

"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".

Ahora bien, de los anteriores numerales, se advierte que 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 ejercida 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.

Es decir, 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.

Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita.

Por otra parte, es preciso mencionar que 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 precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, 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 defectuoso o ilegal, pues este no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la Ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

En este apartado, es preciso entrar primeramente al estudio del testimonio de escritura pública numero 43,074, de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y uno, mismo que contiene el contrato de compraventa que formalizaron los señores ******* y ******* en su carácter de vendedores y *********, en su carácter de comprador, respecto del bien inmueble materia de la presente juicio.

Así como del contrato de promesa de compra venta de fecha **cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres** celebrado entre ***** y ***** en su carácter de vendedores y ***** , en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en:

*LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** #***** , FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** , EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral ***** , inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE ***** ; al ESTE: ***** METROS CON CALLE ***** ; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE ***** ; al OESTE: ***** CON LOTE ******

Al efecto, el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

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

Bajo ese contexto, a las citadas documentales es dable concederles valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, ya que no fueron objetadas o impugnadas, y de las que se advierte en primer lugar que ***** y ***** en su carácter de vendedores, el día veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y uno, celebraron contrato de compraventa con el demandado ***** , respecto del bien inmueble materia del presente asunto; así como que ***** y ***** , en su carácter de vendedores celebraron contrato de promesa de compraventa con ***** , ahora actor, en su carácter de comprador, quien se obligó a pagar un precio determinado y cual fue pagado en su totalidad el día **diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, tal como se aprecia del recibo de finiquito de pago de dicha fecha, suscrito y firmado por ***** , apoderado legal de los demandados ***** y ***** , conforme a la escritura pública número ***** volumen 418 de la

Notaría número ***** del Distrito Federal; de tal manera que la posesión que detenta la parte actora es en concepto de propietario; documento al cual de igual forma, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, demostrándose con los mismos el primer elemento de la prescripción positiva, siendo este, el título suficiente para poseer, por tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, **así como la buena fe del actor y que su posesión es cierta**; dado que adquirió el inmueble de forma pacífica y lo disfruta en concepto de dueño, lo que produce la prescripción; circunstancia que se acreditó con los documentos descritos base de la acción, de los que se aprecia que el actor ha estado en posesión del citado inmueble desde el mes de noviembre de mil novecientos noventa y tres, habiendo transcurrido a la fecha más de veintisiete años.

Es aplicable al presente caso el siguiente criterio jurisprudencial por reiteración sostenido por los Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Agosto de 2001. Visible a la página 1077, Tesis de Jurisprudencia, que establece lo siguiente:

“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.”

Así como la sostenida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos datos de localización, rubro y texto dicen:

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época. Núm. 78, Junio de 1994. Visible a la página 30, Tesis de Jurisprudencia por contradicción.

“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."

Por todo lo anterior, se concluye que quedó demostrado que el actor es el poseedor, es decir el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), dado que empezó a poseerla por tener título (contrato) objetiva y subjetivamente válido; de lo que se colige que dicha posesión emanó de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, debido a que establece el precio de la cosa y transmite la posesión y propiedad del bien, como es 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, puede adquirir por prescripción positiva del bien, siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, como lo son **posesión durante cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión sea además de manera pacífica, continua, cierta y pública.

En esa premisa, a criterio de la 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 por 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; quedó acreditado con las siguientes pruebas:

Confesional ficta a cargo de ***** y ***** quienes no se presentaron a su desahogo, no obstante de encontrarse debidamente notificados, razón por la que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, en la que admitieron por cuanto al primero de los mencionados:

*“Que aparece como titular registral del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, ante el **INSTITUTO DE SERVICIOS CATASTRALES y REGISTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; Que sabe y le consta que el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, que dicho inmueble formó parte de la sociedad conyugal que conformo con su esposa *****; Que dicho bien tiene una superficie de ***** (***** CON SESENTA CENTÍMETROS); Que sabe y le consta por haber sido dueño del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, tiene las siguientes medidas y colindancias: al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** METROS CON LOTE *****; Que de manera personal vendió conjuntamente con esposa al articulante el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, el día **VIERNES 10 (DIEZ) DE NOVIEMBRE DE 1993 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES)**; Que la cantidad en que vendieron al articulante y su esposa el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO***

***** **CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, fue de \$*****; Que el articulante le pago a el y su esposa el precio de venta pactado en el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, en dos cantidades la primera de \$***** mediante cheque personal del articulante identificado con el número *****. Que la segunda cantidad del precio de venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, el articulante le pagó a Usted y su esposo ***** N\$***** en efectivo; Que la fecha del primer pago de compraventa que acordó con el articulante en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, fue el día 5 (CINCO) DE **NOVIEMBRE DE 1993 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES)**; Que la fecha del segundo pago de compraventa que acordó con el articulante en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, fue el día 10 (diez) de **NOVIEMBRE DE 1993**; Que el y su esposa ***** se reunieron de manera personal con el articulante, en la Notaria ***** (CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, del Distrito Federal, a cargo del Notario LICENCIADO ***** sita en Avenida Universidad No. 173, Colonia Narvarte, el día 10 de noviembre de 1993 a las 12:00, horas del día, a efecto de tirar las escrituras públicas de compraventa en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que el día 10 de noviembre de 1993 **FUE IMPOSIBLE REALIZAR LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA**, ante el **NOTARIO MARIO PREZ SALINAS, NOTARIO ***** (CIENTO SETENTA) de la ciudad de MÉXICO**, en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que la causa por la que fue imposible tirar las escrituras públicas de compra venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN** ubicado ***** No. ***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, el día 10 de noviembre de 1993, ante el **NOTARIO *******, **NOTARIO ***** (CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, lo fue porque carecían del plano catastral, de la constancia de inexistencia de adeudos sobre impuestos prediales y municipales y el aviso preventivo a la venta del inmueble en cita; Que ante la imposibilidad de tirar la escritura pública de la compra venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN** ubicado ***** No. ***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, el día 10 de noviembre de 1993, ante el **NOTARIO *******, **NOTARIO ***** (CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, en la citada Notaria se les aconsejo a Usted y su esposo ***** que el articulante les pagara a el precio de venta restante, es decir la cantidad de \$*****; Que ante la imposibilidad de tirar la escritura pública de compraventa

del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN** ubicado ***** No. ***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, el día 10 de noviembre de 1993, ante el NOTARIO ***** NOTARIO ***** (CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, en la citada Notaria se les aconsejo a usted y a su esposo ***** que el articulante les pagara a el precio de venta restante, es decir, la cantidad de \$*****; Que ante la imposibilidad de tirar la escritura pública de compra venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS.**, el día 10 de noviembre de 1993, ante el notario Mario Pérez Salinas, notario ***** de la Ciudad de México en la citada notaría se les aconsejó a usted y a su esposo ***** que contra el pago de la cantidad de \$***** que les adeudaba el articulan te coma ustedes le entregarían la posesión de lote de terreno y casa habitación ubicado en ***** ***** en el súper fraccionamiento ***** antes ***** código postal ***** en el municipio de Temixco, Morelos; Que el y su esposa aceptaron el pago de \$***** que le adeudaba el articulante el día 10 de noviembre de 1993, ante el NOTARIO ***** NOTARIO ***** DE LA CIUDAD DE MÉXICO; Que a cambio del pago que usted recibieron y su esposa, recibieron por parte del articulante de la cantidad de \$***** que le adeudaba el articulante el día 10 (diez) de noviembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), le entregaron la posesión del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que la posesión que entregaron usted y su esposo ***** al articulante el día 10 (diez) de 1993 noviembre de mil novecientos noventa y tres, sobre el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, fue a título de dueño; Que el inmueble que usted y su esposo ***** vendieron al articulante, identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, consta de 3 recámaras, estancia, cocina, comedor, baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa; Que el articulante les pagó a el y su esposa la totalidad del precio convenido por la venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted está casado bajo el régimen de sociedad conyugal con *****. Que su esposa ***** estuvo de acuerdo en la venta al articulante del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN** ubicado en ***** No. ***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que su esposa otorgó su consentimiento para la venta al articulante del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN** ubicado en ***** No. ***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, que vendieron al articulante se identifica con la clave catastral *****; Que para dar certeza a la compra venta al articulante usted y su esposa (por estar casado en sociedad conyugal) otorgaron **PODER ESPECIAL**

IRREVOCABLE PARA ACTOR DE DOMINIO EN RELACION AL INMUEBLE DE *** No. ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que la finalidad de otorgar **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA ACTOS DE DOMINIO CON RELACIÓN AL INMUEBLE DE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** al señor ***** lo fue para que el apoderado mencionado, procediera a la escrituración de la venta del inmueble en cita al articulante; Que el inmueble materia de esta prescripción y que vendieron Usted y su esposa al articulante identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, BAJO EL FOLIO REAL *****;** Que el inmueble materia de esta prescripción que vendieron usted y su esposa al articulante identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** está inscrito en anteriormente en la dirección del registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro ***** a fojas ***** del Tomo ***** volumen ***** sección primera, serie a; Que el **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA ACTOR DE DOMINIO EN RELACIÓN AL INMUEBLE DE ***** ***** EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS LOMAS DE PALMIRA CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** que confirió al señor ***** para que procediera a la escrituración de compraventa al articulante obra en el **INSTRUMENTO NOTARIAL ***** VOLUMEN 416 A FOJAS DOS DEL PROTOCOLO A CARGO DEL notario ***** DE LA CIUDAD DE MÉXICO LICENCIADO *****;** Que se abstuvo sin razón alguna de escriturar al articulante, ante notario público la venta que realizó con el, en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS.** Que sabe y le consta que su apoderado legal ***** **HIZO ENTREGA EL DÍA 10 DE NOVIEMBRE DE 1993, del recibo FINIQUITO** al articulante **POR EL PAGO TOTAL DEL PRECIO DE VENTA DEL LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que sabe y le consta que su apoderado legal ***** en el **RECIBO FINIQUITO** entregó al articulante el día 10 de noviembre de 1993 en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** se hizo mención que de ser imposible escriturar la compraventa pactada en el Distrito Federal, procederían a escriturar en Xochitepec, Morelos; Que el y el articulante fueron citados por el personal de la notaria ***** (**ciento SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO,** para continuar con el trámite de escrituración del inmueble de **CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** identificada con la **CUENTA CATASTRAL ******* para el día lunes 24 de enero de 1994, A LAS 10:00 Am a efecto de que llegase a la notaria la información requerida tanto al **REGISTRO PUBLICO DE LA**

PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, como del AYUNTAMIENTO DE TEMIXCO MORELOS; Que se abstuvo de concurrir el día lunes 24 de enero de 1994 a las 10:00 A.M. a la NOTARIA ***** (CIENTO SETENTA) de la ciudad de México, para continuar con el trámite de escrituración del inmueble de **CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, identificada con la cuenta catastral *****; Que sabe y le consta que el DÍA 24 DE ENERO DE 1994 tras abstenerse de CONCURRIR A LA Notaria #***** del Distrito Federal, su apoderado legal ***** se comunicó telefónicamente con el articulante para informarle que harían la escritura de compraventa del lote de terreno y casa habitación ubicado en **CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS** en la notaria de Xochitepec, Morelos; Que su apoderado legal ***** informó que el día 24 de enero de 1994 al articulante que el escriturarían en 20 (veinte) días a partir de la citada fecha, en la Notaria de Xochitepec, Morelos, la compraventa del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que se abstuvo de concurrir a la Notaria de Xochitepec, Morelos a otorgar al articulante la escrituración pública de compraventa en relación **AL LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que sabe y le consta que su apoderado Legal ***** se abstuvo de concurrir a la Notaria de Xochitepec, Morelos a otorgar al articulante la escrituración pública de compraventa en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN CALLE ***** No. ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que carecía de motivos para abstenerse de concurrir a otorgar escritura pública de compraventa ante la Notaria de Xochitepec, Morelos, al articulante en relación al concurrir a la Notaria de Xochitepec, Morelos, a otorgar al articulante la escrituración pública de compraventa en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que SABE Y LE CONSTA QUE SU APODERADO LEGAL federico noriega, CARECÍA DE MOTIVOS PARA ABSTENERSE DE CONCURRIR A OTORGAR ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA ANTE LA Notaria DE XOCHITEPEC, Morelos, AL ARTICULANTE EN RELACIÓN AL CONCURRIR A LA Notaria DE Xochitepec, Morelos, A OTORGAR AL ARTICULANTE LA ESCRITURACIÓN PÚBLICA DE COMPRAVENTA EN RELACIÓN AL lote de terreno y casa habitación ubicado en **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que RECONOCE HABER SUSCRITO DE MANERA PERSONAL EL SIGUIENTE CONTRATO (favor de poner a la vista del absolvente el original del contrato privado que obra en autos); Que reconoce la veracidad del contenido del siguiente contrato (favor de poner a la vista del absolvente el original del contrato privado que obra en autos); Que reconoce la veracidad del siguiente **RECIBO FINIQUITO** de pago que realizó en su favor el articulante (FAVOR DE PONER A LA VISTA DEL ABSOLVENTE

EL RECIBÍ ORIGINAL QUE SE EXHIBIÓ DESDE EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA); Que reconoce la autenticidad del recibo finiquito del pago que realizó en su favor el articulante, mismo que se le pone a la vista; Que reconoce la autenticidad DEL PODER **ESPECIAL IRREVOCABLE QUE CONFIRIÓ AL SEÑOR ***** PARA ACTOS DE DOMINIO SOBRE LOTE DE TERRENO NUMERO ***** Y CASA EN EL CONSTRUIDO EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO *******, EN TEMIXCO, MORELOS, CONTENIDO EN LA escritura pública ***** del 10 de noviembre de 1993 (favor de poner a la vista del absolvente el original de dicho instrumento notarial que obra en el expediente en que se actúa).

Por cuanto, a la última de las mencionadas ***** , reconoció:

“Que sabe y le consta que su esposo ***** aparece como titular registral del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, ante el **INSTITUTO DE SERVICIOS CATASTRALES y REGISTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; Que sabe y le consta que el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, forma parte de la sociedad conyugal; Que dicho bien tiene una superficie de ***** (***** CON *****; Que sabe y le consta por haber sido dueña en virtud de formar parte de la sociedad conyugal que conforme con ***** , que el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, tiene las siguientes medidas y colindancias: al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** METROS CON LOTE *****; Que de manera personal vendió conjuntamente con esposo ***** , al articulante el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, el día **VIERNES 10 (DIEZ) DE NOVIEMBRE DE 1993 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES)**; Que la cantidad en que vendieron al articulante el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, fue de \$*****; Que el articulante le pago a ella y su esposo el precio de venta pactado en el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, en dos cantidades la primera de \$*****) mediante cheque personal del articulante identificado con el número *****; Que la segunda cantidad del precio de venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No.**

***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO** *****
CÓDIGO POSTAL *** EN EL MUNICIPIO DE**
TEMIXCO, MORELOS, el articulante le pagó a Usted y
su esposo ***,** \$***** en efectivo; Que la
fecha del primer pago de compraventa que acordó con el
articulante en relación al **LOTE DE TERRENO Y**
CASA HABITACIÓN DE LA CALLE *** No. *******
EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO *** CÓDIGO**
POSTAL *** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO,**
MORELOS, fue el día 5 (CINCO) DE NOVIEMBRE DE 1993
(MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES); Que la fecha del
segundo pago de compraventa que acordó con el articulante
en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN**
DE LA CALLE *** No. ***** EN EL SÚPER**
FRACCIONAMIENTO *** CÓDIGO POSTAL**
***** **EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,**
fue el día **10 (diez)** de NOVIEMBRE DE 1993; Que ella y su
esposo ***** se reunieron de manera personal con el
articulante, en la Notaria ***** (CIENTO SETENTA DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, del Distrito Federal, a cargo del Notario
LICENCIADO *****), sita en Avenida Universidad No. 173,
Colonia Narvarte, el día 10 de noviembre de 1993 a las
12:00, horas del día, a efecto de tirar las escrituras públicas
de compraventa en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA**
HABITACIÓN DE LA CALLE *** No. ***** EN**
EL SÚPER FRACCIONAMIENTO *** CÓDIGO**
POSTAL *** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO,**
MORELOS; Que el día 10 de noviembre de 1993 **FUE**
IMPOSIBLE REALIZAR LAS ESCRITURAS DE
COMPRAVENTA, ante el **NOTARIO MARIO PREZ**
SALINAS, NOTARIO *** (CIENTO SETENTA)** de la
ciudad de MÉXICO, en relación al **LOTE DE TERRENO Y**
CASA HABITACIÓN DE LA CALLE *** No.**
***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO *******
CÓDIGO POSTAL *** EN EL MUNICIPIO DE**
TEMIXCO, MORELOS; Que la causa por la que fue imposible
tirar las escrituras públicas de compra venta del **LOTE DE**
TERRENO Y CASA HABITACIÓN ubicado ***** **No.**
***** **EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO *******
CÓDIGO POSTAL *** EN EL MUNICIPIO DE**
TEMIXCO, MORELOS, el día 10 de noviembre de 1993,
ante el **NOTARIO *****,** **NOTARIO ***** (CIENTO**
SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, lo fue porque carecían
del plano catastral, de la constancia de inexistencia de
adeudos sobre impuestos prediales y municipales y el aviso
preventivo a la venta del inmueble en cita; Que ante la
imposibilidad de tirar la escritura pública de la compra venta
del **LOTE DE TERRENO Y CASA**
HABITACIÓN ubicado ***** **No. ***** EN EL**
SÚPER FRACCIONAMIENTO *** CÓDIGO POSTAL**
***** **EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** el
día 10 de noviembre de 1993, ante el **NOTARIO *****,**
NOTARIO *** (CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE**
MÉXICO, en la citada Notaria se les aconsejo a Usted y su
esposo ***** que el articulante les pagara a el precio de
venta restante, es decir la cantidad de \$*****; Que ante
la imposibilidad de tirar la escritura pública de compraventa
del **LOTE DE TERRENO Y CASA**
HABITACIÓN ubicado ***** **No. ***** EN EL**
SÚPER FRACCIONAMIENTO *** CÓDIGO POSTAL**
***** **EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** el
día 10 de noviembre de 1993, ante el **NOTARIO *****,**
NOTARIO *** (CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE**
MÉXICO, en la citada Notaria se les aconsejo a usted y a su
esposo ***** que el articulante les pagara a el precio de
venta restante, es decir, la cantidad de \$*****; que ante
la imposibilidad de tirar la escritura pública de compra venta
del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA**
CALLE *** No. ***** EN EL SÚPER**
FRACCIONAMIENTO *** CÓDIGO POSTAL**

***** **EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS.**, el día 10 de noviembre de 1993, ante el notario Mario Pérez Salinas, notario ***** de la Ciudad de México en la citada notaría se les aconsejó a usted y a su esposo ***** que contra el pago de la cantidad de \$***** que les adeudaba el articulan te coma ustedes le entregarían la posesión de lote de terreno y casa habitación ubicado en ***** ***** en el súper fraccionamiento ***** antes ***** código postal ***** en el municipio de Temixco, Morelos; Que ella y su esposo ***** aceptaron el pago de \$*****, que le adeudaba el articulante el día 10 de noviembre de 1993, ante el NOTARIO ***** NOTARIO ***** DE LA CIUDAD DE MÉXICO; Que a cambio del pago que usted recibieron y su esposo ***** por parte del articulante de la cantidad de \$***** que le adeudaba el articulante el día 10 (diez) de noviembre de 1993 (mil novecientos noventa y tres), le entregaron la posesión del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABILITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que la posesión que entregaron usted y su esposo ***** al articulante el día 10 (diez) de 1993 noviembre de mil novecientos noventa y tres, sobre el **LOTE DE TERRENO Y CASA HABILITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** fue a título de dueño; Que el inmueble que usted y su esposo ***** vendieron al articulante, identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABILITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** consta de 3 recámaras, estancia, cocina, comedor, baño, jardín con alberca, dos vestidores, regadera, cuarto de máquinas y palapa; Que el articulante les pagó a usted y su esposo ***** la totalidad del precio convenido por la venta del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABILITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted está casado bajo el régimen de sociedad conyugal con *****. Que su esposo ***** estuvo de acuerdo en la venta al articulante del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABILITACIÓN** ubicado en ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS; Que su esposo ***** otorgó su consentimiento para la venta al articulante del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABILITACIÓN** ubicado en ***** No. ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, que vendieron al articulante se identifica con la clave catastral *****; Que para dar certeza a la compra venta al articulante usted y su esposo **JOSÉ JUAN ZEPEDA URBINA,** (por estar casada en sociedad conyugal) otorgaron **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA ACTOR DE DOMINIO EN RELACIÓN AL INMUEBLE DE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;** Que la finalidad de otorgar **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA ACTOS DE DOMINIO CON RELACIÓN AL INMUEBLE DE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS,** al señor ***** lo fue para que el apoderado mencionado, procediera a la escrituración de la venta del inmueble en cita al articulante; Que el inmueble

materia de esta prescripción y que vendieron Usted y su esposo ***** al articulante identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, BAJO EL FOLIO REAL *******; Que el inmueble materia de esta prescripción que vendieron usted y su esposo ***** al articulante identificado como **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, está inscrito en anteriormente en la dirección del registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Morelos bajo el número de registro ***** a fojas ***** del Tomo ***** volumen ***** sección primera, serie a; Que el PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA ACTOR DE DOMINIO EN RELACIÓN AL INMUEBLE DE ***** ***** **EN EL FRACCIONAMIENTO LOMAS DE PALMIRA CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, que confirió al señor ***** para que procediera a la escrituración de compraventa al articulante obra en el **INSTRUMENTO NOTARIAL ***** VOLUMEN 416 A FOJAS DOS DEL PROTOCOLO A CARGO DEL notario ***** DE LA CIUDAD DE MÉXICO LICENCIADO *******; Que se abstuvo sin razón alguna de escriturar al articulante, ante notario público la venta que realizó con el, en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**. Que sabe y le consta que su apoderado legal ***** HIZO ENTREGA EL **DÍA 10 DE NOVIEMBRE DE 1993, del recibo FINIQUITO** al articulante **POR EL PAGO TOTAL DEL PRECIO DE VENTA DEL LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que sabe y le consta que su apoderado legal ***** en el **RECIBO FINIQUITO** entregó al articulante el día 10 de noviembre de 1993 en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, se hizo mención que de ser imposible escriturar la compraventa pactada en el Distrito Federal, procederían a escriturar en Xochitepec, Morelos; Que ella y el articulante fueron citados por el personal de la notaria ***** (**ciento SETENTA**) **DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, para continuar con el trámite de escrituración del inmueble de **CALLE ***** No. ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, identificada con la **CUENTA CATASTRAL ******* para el día lunes 24 de enero de 1994, A LAS 10:00 Am a efecto de que llegase a la notaria la información requerida tanto al **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS**, como del **AYUNTAMIENTO DE TEMIXCO MORELOS**; Que se abstuvo de concurrir el día lunes 24 de enero de 1994 a las 10:00 A.M. a la **NOTARIA ***** (CIENTO SETENTA)** de la ciudad de México, para continuar con el trámite de escrituración del inmueble de **CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**, identificada con la cuenta catastral *****; Que diga el Absolvente si es cierto como lo es que usted sabe y **EL DÍA 24 DE ENERO DE 1994** tras abstenerse de **CONCURRIR A LA Notaria #***** del**

Distrito Federal, su apoderado legal *****, se comunicó telefónicamente con el articulante para informarle que harían la escritura de compraventa del lote de terreno y casa habitación ubicado en **CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS** en la notaria de Xochitepec, Morelos; Que su apoderado legal ***** informó que el día 24 de enero de 1994 al articulante que el escriturarían en 20 (veinte) días a partir de la citada fecha, en la Notaria de Xochitepec, Morelos, la compraventa del **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que se abstuvo de concurrir a la Notaria de Xochitepec, Morelos a otorgar al articulante la escrituración pública de compraventa en relación **AL LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que sabe y le consta que su apoderado Legal ***** se abstuvo de concurrir a la Notaria de Xochitepec, Morelos a otorgar al articulante la escrituración pública de compraventa en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que carecía de motivos para abstenerse de concurrir a otorgar escritura pública de compraventa ante la Notaria de Xochitepec, Morelos, al articulante en relación al concurrir a la Notaria de Xochitepec, Morelos, a otorgar al articulante la escrituración pública de compraventa en relación al **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que SABE Y LE CONSTA QUE SU APODERADO LEGAL *****, CARECÍA DE MOTIVOS PARA ABSTENERSE DE CONCURRIR A OTORGAR ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA ANTE LA Notaria DE XOCHITEPEC, Morelos, AL ARTICULANTE EN RELACIÓN AL CONCURRIR A LA Notaria DE Xochitepec, Morelos, A OTORGAR AL ARTICULANTE LA ESTRUCTURACIÓN PÚBLICA DE COMPRAVENTA EN RELACIÓN AL lote de terreno y casa habitación ubicado en **LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN UBICADO EN CALLE ***** No. ***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS**; Que RECONOCE HABER SUSCRITO DE MANERA PERSONAL EL SIGUIENTE CONTRATO (favor de poner a la vista del absolvente el original del contrato privado que obra en autos); Que reconoce la veracidad del contenido del siguiente contrato (favor de poner a la vista del absolvente el original del contrato privado que obra en autos); Que diga el absolvente si es cierto como lo es que reconoce la veracidad del siguiente **RECIBO FINIQUITO** de pago que realizó en su favor el articulante (FAVOR DE PONER A LA VISTA DEL ABSOLVENTE EL RECIBÍ ORIGINAL QUE SE EXHIBIÓ DESDE EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA); Que reconoce la autenticidad del recibo finiquito del pago que realizó en su favor el articulante, mismo que se le pone a la vista; Que reconoce la autenticidad DEL PODER **ESPECIAL IRREVOCABLE QUE CONFIRIÓ AL SEÑOR ***** PARA ACTOS DE DOMINIO SOBRE LOTE DE TERRENO NUMERO ***** Y CASA EN EL CONSTRUIDO EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** EN TEMIXCO, MORELOS, CONTENIDO EN LA** escritura pública ***** del 10 de noviembre de 1993 (favor de poner a la vista del

absolvente el original de dicho instrumento notarial que obra en el expediente en que se actúa).

Prueba a la que es dable concederle valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **414 y 426** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al haberse desahogado con las formalidades de Ley, toda vez que no fue desvirtuada con prueba en contrario, por lo que resulta apta para tener por demostrados los hechos señalados por el actor como confesados; confesión que beneficia los intereses de la actora, puesto que los absolventes reconocieron fictamente la celebración del contrato de compraventa con la actora respecto del bien inmueble motivo del presente juicio; admitiendo que no se les adeuda ninguna cantidad por motivo del contrato de compraventa referido; igualmente aceptaron que el citado bien se encuentra en posesión de la actora desde el año mil novecientos noventa y tres; confesión que no se encuentra contradicha con ningún otro medio de prueba y reforzada con el contrato de compraventa de cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, que se encuentra en el seguro del Juzgado; por lo anterior, es dable concluir que la posesión que disfruta la actora dimana primigeniamente del acuerdo de voluntades que celebró con ******* y ******* reconociéndole en ese mismo acto la calidad de dueño por haber pagado el precio por la compraventa desde el año mil novecientos noventa y tres, constituyéndose la fuente generadora de la usucapión que ahora invoca a su favor.

Se apoya lo anterior en la tesis XI.C.8C sostenida por el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XX, Mayo de 2013, página 1761 correspondiente a la Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“CONFESIÓN FICTA. PARA SU EFICACIA PROBATORIA, SE REQUIERE QUE LAS POSICIONES SE REFIERAN A HECHOS PROPIOS DEL ABSOLVENTE Y CONCERNIENTES AL PLEITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). *En relación con la prueba*

confesional, el artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán permite que las posiciones se refieran a hechos ajenos al absolvente, siempre y cuando tenga conocimiento de ellos, en cuyo caso no se le puede obligar a que conteste afirmativa o negativamente; sin embargo, por lo que ve a la confesión ficta, el diverso numeral 523 es categórico al señalar que para que se tengan plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente se hayan dado por absueltas en sentido afirmativo, se requiere que éstas se refieran a hechos propios del absolvente y concernientes al pleito, por lo que si no reúnen alguno de esos requisitos no puede otorgárseles eficacia probatoria”.

A mayor abundamiento la jurisprudencia 1.3oC.J/60 pronunciada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo 2009, Materia Civil, página 949, correspondiente a la Novena Época, que a la letra dice:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.

La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.

Asimismo, en el dictamen pericial emitido por el Arquitecto **SERGIO ÁNGEL GARCÍA RUBÍ**, perito designado por la parte actora, mediante el que se desahogó la prueba **PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA IDENTIFICATIVA**, quien en el cuestionario formulado refirió lo siguiente:

*“a).- Que se constituya el perito en el bien inmueble sito ubicado en CALLE ***** NÚMERO ***** E NEL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** EN TEMIXCO, MORELOS, identificado con la clave catastral *****.*

RESPUESTA: *Me constituí físicamente el día viernes cuatro de octubre del presente año en el inmueble cito ubicado en CALLE ***** NÚMERO ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** DE TEMIXCO, MORELOS, identificado con la clave catastral *****.*

b).- Que se constituya el perito en el inmueble marcado como CALLE ***** NÚMERO ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** EN TEMIXCO, MORELOS, identificado con la clave catastral ***** , y que determine las colindancias y superficie de terreno.

RESPUESTA: El inmueble ubicado en CALLE ***** NÚMERO ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** EN TEMIXCO, MORELOS, identificado con la clave catastral ***** , tiene superficie de 949.36 M2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En ***** metros, colinda con propiedad particular.

AL ESTE: En 23.15 metros, colinda con calle Acacias.

AL SUROESTE: En 49.95 metros, colinda propiedad particular.

AL OESTE: En 14.76 metros, colinda con propiedad particular.

c).- Que diga el perito cuales son las medidas, colindancias y superficie del inmueble a que se refieren las escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Morelos (hoy instituto de servicios registrales y catastrales del Estado de Morelos), bajo el número ***** , foja ***** libro ***** volumen I, Sección 1era, serie ***** , actualmente folio real electrico *****.

RESPUESTA: Las medidas, colindancias y superficie del inmueble a que se refieren las escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número ***** , foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie ***** , actualmente folio real electrónico *****.

AL NORTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL ESTE: En ***** metros, colinda con calle Acacias.

AL SUROESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL OESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

Superficie total:*****.

d).- Que diga el perito, teniendo a la vista la totalidad de documentos que integran el expediente en que se actúa, cuales son las medidas, colindancias y superficie del inmueble a que se refiere el folio real electrico *****.

RESPUESTA: Teniendo a la vista la totalidad de documentos que integran el expediente en que se actúa, las medidas, colindancias y superficie del inmueble a que se refiere el folio real electrónico ***** , son las siguientes:

AL NORTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL ESTE: En ***** metros, colinda con calle Acacias.

AL SUROESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL OESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

Superficie total:*****.

e).- Que determine el perito, teniendo a la vista la totalidad de documentos que integran el expediente en que

se actúa, si existe identidad entre el inmueble a prescribir por la parte actora, con el inmueble a que se refieren las escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número *****, foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie *****, actualmente folio real electrónico *****.

RESPUESTA: Teniendo a la vista la totalidad de documentos que integran el expediente en que se actúa, **si** existe identidad entre el inmueble a prescribir por la parte actora, con el inmueble a que se refieren las escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número *****, foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie *****, actualmente folio real electrónico *****; considerando que se trata de la misma ubicación, superficie, medidas y colindancias.

Conclusión: existen diferencias mínimas, en tres de las medidas de las colindancias y la superficie comparando lo señalado en la escritura pública 13,074 y el levantamiento topográfico realizado, las cuales se encuentran dentro de los parámetros permitidos y por tanto si existe identidad entre el levantamiento topográfico realizado y la escritura pública 13,074.

f).- Que trace el perito, la poligonal del inmueble a que se refieren las siguientes escrituras públicas 13,074 volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número *****, foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie *****, actualmente folio real electrónico *****.

RESPUESTA: Se anexa a este dictamen pericial plano topográfico de la poligonal del inmueble a que se refieren las siguientes escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número *****, foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie *****, actualmente folio real electrónico *****.

g).- Que diga el perito qué técnica utilizó, para el análisis y emisión del, peritaje en topografía y agrimensura presente.

RESPUESTA: Los métodos y técnicas utilizadas para la realización del presente estudio son:

Métodos:

Observación: Observación de información en autos del propio expediente en que se actúa, así como en el recorrido físico realizado por el predio litigioso y su entorno, para reconocer sus características físicas propias.

Analítico: Análisis de la información obtenida en documentos, así como en campo y elaboración de directrices.

Deductivo: Procesamiento de la información obtenida en documentos y en campo, para arribar a conclusiones que auxilien en la impartición de justicia.

Las técnicas:

Medición y georreferenciación: Mediante medición a cinta métrica y un receptor GPS, marca Trimble, Modelo Juno, proyecciones y coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator).

Representación gráfica: Equipo de cómputo con programa AutoCad/Civilcad.

Ahora bien, por cuanto al dictamen emitido por el Ingeniero Guadalupe Lucio Ramírez Brugada, perito designado por el Juzgado, mediante los que se desahogó la prueba PERICIAL EN TOPOGRAFÍA IDENTIFICATIVA, quien en el cuestionario formulado refirió lo siguiente:

"a).- Que se constituya el perito en el bien inmueble sito ubicado en CALLE ***** NÚMERO ***** E NEL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** EN TEMIXCO, MORELOS, identificado con la clave catastral *****.

RESPUESTA: Me constituí en el inmueble motivo del presente juicio con la ubicación que se menciona en la compulsas de documentos, anexo coordenadas graficas del predio ubicadas desde su centroide: 18°52'17.3"N99°12'47.9"W.

b).- Que se constituya el perito en el inmueble marcado como CALLE ***** NÚMERO ***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** EN TEMIXCO, MORELOS, identificado con la clave catastral ***** , y que determine las colindancias y superficie de terreno.

RESPUESTA: Realizando inspección judicial en la ubicación marcada en la documental que obra en autos, realicé levantamiento topográfico del inmueble el cual tiene las siguientes medidas, colindancias y superficie que anexo, comenzando en orientación norte, seguido en el sentido de las manecillas del reloj:

AL NORTE: En ***** metros, colinda con propiedad privada.

AL ESTE: En dos tramos de 13.14 y 10.01 metros en línea ligeramente quebrada que colinda con calle Acacias.

AL SUROESTE: En 49.95 metros lineales que colinda propiedad privada.

AL OESTE: En 14.76 metros lineales, que colinda con propiedad particular.

Superficie total: 955.22 metros cuadrados.

c).- Que diga el perito cuales son las medidas, colindancias y superficie del inmueble a que se refieren las escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el registro público de la propiedad y del comercio del Estado de Morelos (hoy instituto de servicios registrales y catastrales del Estado de Morelos), bajo el número ***** foja ***** libro ***** volumen I, Sección 1era, serie ***** , actualmente folio real electrico *****.

RESPUESTA: Revisando la compulsas de documentos en el expediente que obra en autos sobre el inmueble señalado me permito tener a la vista la escritura que se menciona en la pregunta actual, el cual las medidas, colindancias y superficie del inmueble son las siguientes:

AL NORTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL ESTE: En ***** metros, colinda con calle Acacias.

AL SUROESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL OESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

Superficie total:*****.

d).- Que diga el perito, teniendo a la vista la totalidad de documentos que integran el expediente en que se actúa, cuales son las medidas, colindancias y superficie del inmueble a que se refiere el folio real electrico *****.

RESPUESTA: Realizando búsqueda minuciosa en el expediente que obra en autos me encontré con el folio electrico ***** , mismo que se describe en la pregunta actual y el cual exhibe las medias, colindancias y superficie siguientes:

AL NORTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL ESTE: En ***** metros, colinda con calle Acacias.

AL SUROESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

AL OESTE: En ***** metros, colinda con lote *****.

Superficie total:*****.

e).- Que determine el perito, teniendo a la vista la totalidad de documentos que integran el expediente en que se actúa, si existe identidad entre el inmueble a prescribir por la parte actora, con el inmueble a que se refieren las escrituras públicas 13,074, volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número ***** , foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie ***** , actualmente folio real electrónico *****.

RESPUESTA: Realizando comparativas en la compulsas de documentos junto con el levantamiento topográfico realizado, el bien inmueble materia del presente asunto **SI** tiene identidad tanto en ubicación como en medidas, colindancias y superficie. Se aprecia una pequeña diferencia o variación en medidas mínimas, por lo cual debe depender, sobre el diferente método de medición que se efectuó, por lo cual aún se encuentra dentro de los parámetros permitidos, por lo tanto hago énfasis en que si existe identidad del bien inmueble en el cual fue efectuado levantamiento topográfico con el de la escritura que se menciona en la pregunta actual.

f).- Que trace el perito, la poligonal del inmueble a que se refieren las siguientes escrituras públicas 13,074 volumen 854, del año 1991, del protocolo a cargo del notario 106 de la Ciudad de México (antes México, Distrito Federal), de fecha 29 de agosto de mil novecientos noventa y uno, e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), bajo el número ***** , foja ***** libro CLIII, volumen I, sección 1era, Serie ***** , actualmente folio real electrónico *****.

RESPUESTA: Anexo plano topográfico con mepdidas, colindancias y superficie de levantamiento topográfico del inmueble materia del presente asunto que describe la escritura y folio electrico mencionados en esta pregunta.

g).- Que diga el perito qué técnica utilizó, para el análisis y emisión del, peritaje en topografía y agrimensura presente.

RESPUESTA: Se obtuvo información con las herramientas adecuadas de medición del GPS MAP marca Garmin 64s, posteriormente se introdujo la información al programa Basecamp y MapSource para bajar coordenadas de ubicación al programa AutoCAD 2018 y realizar con la representación gráfica del plano correspondiente al levantamiento topográfico realizado en campo, empleando el método analítico y comparativo, así como la compulsa de la documental que obra en autos.

Pruebas periciales a las cuales se les otorga valor y eficacia probatoria plenas en términos de los artículos **458, 459 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que era necesario el desahogo de la prueba pericial en materia de topografía ya que es la prueba idónea para demostrar la identidad de un inmueble, porque el profesionista en la materia es el experto con conocimiento científico suficiente, quien indica entre otras cuestiones las colindancias y superficies del inmueble objeto de la controversia.

El anterior criterio de valoración que se fortalece con las siguientes jurisprudencias:

Registro No. 190934
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Octubre de 2000
Página: 1221
Tesis: VI.2o.C. J/193
Jurisprudencia
Materia(s): Civil

“PERITAJES, VALOR PROBATORIO DE LOS. ES FACULTAD DISCRECIONAL DEL JUZGADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El hecho de que el tribunal otorgue valor probatorio pleno al perito designado por una de las partes no causa perjuicio alguno a su contraria en razón de que, con base en el artículo 434 del código procesal civil del Estado de Puebla, el juzgador puede otorgar valor probatorio a los dictámenes periciales, de acuerdo a las circunstancias, es decir, tal valoración queda a su facultad discrecional que le otorga la ley, siempre y cuando el razonamiento empleado para inclinarse por determinada probanza no contravenga la lógica ni las disposiciones legales.”

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 50/89. David López Palacios. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 51/89. David López Palacios. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 408/94. Fidel Perfecto Sánchez Carrasco. 15 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo directo 17/96. Pablo Rodríguez Campos. 31 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Laura Ivón Nájera Flores.

Amparo directo 296/2000. Raúl Venegas Guzmán. 28 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Carlos Galindo Andrade.

Novena Época
Registro: 168739
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

XXVIII, Octubre de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: I.11o.C. J/15

Página: 2003

“ACCIÓN REIVINDICATORIA. PRUEBAS PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DEL BIEN. *Si bien es cierto que para acreditar el elemento de la acción reivindicatoria consistente en la identidad del bien, la prueba idónea es la pericial topográfica, por ser con la que se puede establecer la superficie, medidas y colindancias del predio que se pretende reivindicar; sin embargo, también lo es que pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.”*

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 161/2002. Laura Ornelas Gómez. 22 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 665/2006. Gabriel Guzmán Gloria y otro. 12 de enero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: María Concepción Alonso Flores. Secretaria: Lourdes García Nieto.

Amparo directo 181/2008. Gabriel Ortiz López. 24 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Tomás Zurita García.

Amparo directo 238/2008. Guillermina Reynoso Barrera y otros. 22 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

Amparo directo 99/2008. 28 de agosto de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez

Hidalgo viuda de Magaña Cárdenas. Secretaria: Isabel Rosas Ocegüera.

Así como las siguientes tesis que son del tenor siguiente:

Novena Época
 Registro: 190377
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tesis VI.1º.C. J/13
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIII, Enero de 2001
 Materia(s): Civil
 Página: 1606

“PERICIAL EN AGRIMENSURA, ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES. *Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el peritó se podrá determinar si el bien que reclama es o no el mismo que detenta el demandado.*”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de Septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de Octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuilí Rojas.
 Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuellar Flores. 27 de Enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente Rosa maría Temblor Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de Mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante Legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente Rosa María Temblor Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.

Octava Época
 Registro: 209749
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tesis Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación XIV, Diciembre de 1994
 Materia(s): Civil
 Tesis: II. 1o. C. T. 204 C
 Página: 387

“IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA. *La prueba idónea para acreditar el elemento identidad de un bien inmueble, en un juicio reivindicatorio, es la pericial, en materia de Ingeniería Topográfica, a fin de que se determine si el predio controvertido se encuentra dentro de la superficie manifestada por la contraparte y así poder precisar cuál es esa área.*”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 704/94. Alfredo Pérez Arizmendi. 28 de agosto de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Narváez Barker. Secretaria: Gloria Burgos Ortega.

Por otro lado, se tiene la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de *********, **ALBERTO ADÁN SÁMANO HERNÁNDEZ y *******, probanza de la que se advierte que el primero de los mencionados declaró:

*“Conoce a su presentante desde hace veinticinco años, por ser su vecino, lo conoce por que compro una propiedad en el ***** al señor José Juan Zepeda, desde hace 25 años y yo vivo en frente por eso lo conozco; que conoce el inmueble identificado como lote de terreno y casa habitación de la calle ***** número ***** en el super fraccionamiento ***** antes ***** en el municipio de Temixco, Morelos, siendo una casa blanca, la casa principal tiene tres recamaras, baños, sala comedor cocina, tiene su patio de servicio y tiene garaje como para seis carros y al fondo tiene un bungaló, tiene dos recamaras, alberca, con un bar a dentro de la alberca y en la entrada una torrecita que es una oficina, que el dueño de dicho inmueble lo es el señor ***** , quien es reconocido dentro del fraccionamiento ***** antes ***** en el municipio de Temixco, Morelos como dueño de dicho bien inmueble; que su presentante se ostenta como dueño del inmueble antes referido desde 1993 y me consta porque yo ahí trabajo y me pidió de favor supervisará a los trabajadores que le construían; que sabe y le consta que dicho bien lo adquirió su presentante porque lo compro al señor JOSE JUAN ZEPEDA y a la señora MARÍA LORENA, sin recordar su apellido; que sabe y le consta que como actos de posesión que ejerce su presentante es que el paga el predial, el agua, la luz y todos los gastos del fraccionamiento y el tiene el control de la reja principal y va a las juntas y hace pagos; que sabe y le consta que su presentante nunca ha sido molestado en la posesión que ejerce del bien inmueble antes referido; en la razón de su dicho manifestó constarle lo que declaró porque vive en frente de su domicilio y desde hace 28 años trabaja ahí en frente y los dueños hablaron con mi patrón que le habían vendido al señor Ricardo por eso me consta, siendo todo lo que tiene que manifestar”.*

En tanto, el segundo de los testigos, ********* declaró:

*“Conoce a su presentante desde hace veinticinco años, por ser eran vecinos en la calle ***** , yo vivía en el número 308 y el en el *****; que conoce el inmueble identificado como lote de terreno y casa habitación de la calle ***** número ***** en el super fraccionamiento ***** antes ***** en el municipio de Temixco, Morelos, siendo una casa de dos pisos, cuenta con alberca, palapa, garaje para cuatro carros, cocina, comedor, bungaló, en la entrada tiene una oficina tipo torre de dos pisos, que el dueño de dicho inmueble lo es el señor ***** , que lo sabe por que en todas las reuniones el se presentaba como propietario y es él que pagaba las cuotas de mantenimiento, quien es reconocido dentro del fraccionamiento ***** antes ***** en el municipio de Temixco, Morelos como dueño de dicho bien inmueble;*

que su presentante se ostenta como dueño del inmueble antes referido desde 1993 que fue cuando adquirió el inmueble mediante una compra que le hizo al señor *****; que sabe y le consta que dicho bien lo adquirió su presentante mediante una compra en 1993 finales de noviembre mas o menos, al matrimonio ***** y su esposa MARÍA; que sabe y le consta que como actos de posesión que ejerce su presentante es el que habita el bien inmueble, asiste a las reuniones de vecinos, ha tenido fiestas y es el que se encuentra en posesión del inmueble; que sabe y le consta que su presentante no ha sido molestado en la posesión que ejerce del bien inmueble antes referido, que siempre lo ha sido de forma pacífica y continua; en la razón de su dicho manifestó constarle lo que declaró porque fueron vecinos, yo vivía en el domicilio Acacias 308 con mi señor padre y el en el ***** , siendo todo lo que tiene que manifestar”.

En tanto, el tercero de los testigos ***** , declaró:

“Conoce a su presentante desde hace veinte años, porque trabajó a un lado de donde ahora, en el 307 de Acacias; que conoce el inmueble identificado como lote de terreno y casa habitación de la calle ***** número ***** en el súper Fraccionamiento ***** antes ***** , en el municipio de Temixco, Morelos, siendo una casa de dos pisos, con garaje, tres recamaras, alberca, cuarto de servicio, cocina, comedor, cuarto de servicio, bungalow y en la entrada tiene una oficina, que el dueño de dicho inmueble lo es el señor ***** , a quien le notifican cualquier cosa de la casa de los colonos a él le notifican como dueño del ***** , que su presentante se ostenta como dueño desde noviembre de 1993 que fue cuando compro a los anteriores dueños ***** y ***** ; que sabe y le consta que dicho bien lo adquirió su presentante por la compra venta que hizo con el señor JOSE JUAN ZEPEDA y su esposa MARÍA LORENA, y fueron a México y no les dieron las escrituras y ahí fue cuando pagaron el total de la casa y entregaron las llaves al señor Ricardo por un acuerdo que llegaron; que sabe y le consta que como actos de posesión que ejerce su presentante es como dueño, él se hace cargo del mantenimiento y se le hace saber de los acuerdos del fraccionamiento porque es conocido como dueño; que sabe y le consta que su presentante en ninguna vez ha sido molestado en la posesión que ejerce del bien inmueble antes referido, desde noviembre del 93 se a conocido como dueño; en la razón de su dicho manifestó constarle lo que declaró porque trabajó a un lado del domicilio ***** y anteriormente también trabajo con los anteriores dueños que le vendieron al señor Ricardo, siendo todo lo que tiene que manifestar”.

Probanza a la cual es de otorgarle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez de advertirse que los testigos fueron contestes y uniformes en lo que declararon, además de que percibieron los hechos por sus propios sentidos y no por inducción o referencia de terceras personas; aunado a ello los referidos atestes señalaron que ***** , vive en el domicilio ubicado en la CALLE ***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ***** CÓDIGO POSTAL ***** , EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS;

motivo por el que les consta que el actor compró el citado inmueble y lo habita desde hace más de veintisiete años; en este sentido, los declarantes fueron uniformes en declarar que su presentante habita el inmueble con su familia desde el año mil novecientos noventa y tres; en la misma tesitura declararon que es su presentante el que ha habitado el inmueble, encargándose de la propiedad y ostentándose como dueño, lo que afirmaron por virtud de que se conocen, el primero señaló que son vecinos y se conocen desde hace veinticinco años; el segundo refirió que se conocen desde hace veinticinco años ya que eran vecinos; el tercer testigo refirió que conoce a su presentante desde hace veinte años por que trabajó a lado de la casa del presentante, en la casa 307 de Acacias; de lo que se infiere que los hechos sobre los que depusieron les constaron, tal como lo manifestaron.

Medio de prueba que, adminiculado con la confesión ficta, es eficaz para demostrar que la parte actora acreditó que su posesión ha sido por más de veintisiete años, y la ha ejercido de manera pública, continua, cierta y de buena fe, señalando de manera medular que la posesión que ostenta nunca ha sido interrumpida, reconociendo al actor como propietario del inmueble en cuestión; por lo que con dicha probanza se acreditan los extremos de los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor. Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos son los que percibieron la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción; asimismo, declararon en base a los hechos que les constaron, de los que se aprecia que la posesión que detenta el actor ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir. Por lo tanto, y toda vez que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado.

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

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial 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.”*

Así como la sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VIII, Julio de 1998, visible a la página 383, que a la letra reza:

“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.”*

Misma suerte acontece con la inspección judicial practicada por el Actuario del Juzgado en el domicilio ubicado en Calle Acacias, número *****, Súper Fraccionamiento ***** antes ***** en Temixco, Morelos, llevada a cabo el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, desahogada en los siguientes puntos:

a).- *La suscrita doy fe de que la vivienda se trata de una casa habitación en dos plantas, planta baja, un vestíbulo, las escaleras, baño, comedor, cocina, alacena, un cuarto de servicio, estudio, una terraza cubierta, garaje techado, una planta alta, pasillo de acceso, un baño, dos recamaras con baño, vestidor y jacuzzi en la parte posterior externa un bungalow con sala comedor, tres cuartos y un baño, una torre de dos pisos, baño, oficina y escalera y en la planta alta una recamara y al fondo una alberca con barra incluida.*

b).- *Por cuanto a este punto el mismo ha quedado desahogado en el punto anterior, ya que la suscrita ha dado fe de la existencia de una casa habitación.*

c).- *Por cuanto a este punto la suscrita doy fe de que la vivienda se encuentra perfectamente delimitada con bardas.*

d).- Pro cuanto a este punto doy fe de que ha quedado detallado en el inicio de la presente diligencia y quien dice ser empleado del señor *** , actor.**

e).- Doy fe de que en el desahogo de la presente diligencia se han capturado fotografías que se anexarán a la presente."

A la presente probanza se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **466** y **490** del Código Procesal Civil, para efectos de probar la identidad del inmueble materia de litis.

Continuando con el análisis de las pruebas aportadas por la actora, se aprecian las documentales públicas y privadas, consistentes en testimonio notarial 43,074, volumen 854, del notario 106 de la Ciudad de México, licenciado ***** testimonio notarial ***** volumen 418 del notario ***** de la Ciudad de México, licenciado Mario Pérez Salinas, así como el escrito de recibo de finiquito de pago de fecha diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres, suscrito por ***** en su carácter de apoderado legal de los demandados ***** y ***** , conforme a la escritura pública número ***** Volumen 418, de la Notaria número ***** del Distrito Federal; de los que se advierten por cuanto al primero de los mencionados el contrato de compra venta entre el ahora demandado ***** , y **ROBERTO TORIZ CÁRDENAS** y ***** ; y por cuanto al segundo documento, se desprende el poder especial irrevocable para actos de dominio en relación al inmueble de CALLE ***** , NÚMERO ***** CÓDIGO POSTAL ***** , DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, otorgado por ***** y ***** a ***** ; y por cuanto al tercer documento, se desprende el recibo finiquito de pago realizado por la parte actora ***** , en su carácter de apoderado legal de los demandados ***** y ***** , conforme a la escritura pública número ***** Volumen 418, de la Notaria número ***** del Distrito Federal, respecto del bien inmueble materia de la presente litis; documentales que al no haber sido objetadas por la parte contraria, adquieren valor probatorio en términos de lo

dispuesto por el artículo **444** en relación con el **490** ambos del Código Procesal Civil, por lo que se tienen por admitidas, surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente; luego entonces, resulta eficaces para acreditar que a la parte actora *********, se le entregó la posesión del bien inmueble en cuestión ubicado en CALLE ******* #******* EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO ********* CODIGO POSTAL *********, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, lo que resulta coincidente con el contrato de compraventa de cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres; posesión que se obtuvo de manera pacífica y cierta, toda vez que acorde a los numerales **992** y **995** del Código Civil en vigor, fue adquirida sin violencia, mediante el referido contrato de compraventa.

Asimismo, se encuentra glosada en autos la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen, de uno de febrero de dos mil diecinueve, expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se advierte que el 100% de los derechos de propiedad del inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito en esa dependencia a nombre del demandado *********; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo **437** en relación con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que resulta ser eficaz para demostrar que el inmueble objeto de esta controversia se encuentra registrado a nombre del referido demandado.

En esas condiciones, como ya se adujo en líneas precedentes, el actor exhibió la documental privada consistente en el contrato privado de promesa de compraventa de cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres, celebrado por ******* y *******, como vendedores y *********, en su carácter de comprador, respecto a la vivienda ubicada en:

*LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE
***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO*

***** CÓDIGO POSTAL *****, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral *****, inmueble que tiene una superficie de ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al OESTE: ***** CON LOTE *****

Documental el de comento, que resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene *****, siendo dicha documental, la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como el actor lo aseveró y acreditó, pues dicho documento, es la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de derecho y a la vez legítima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble citado, por lo que la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el solicitante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueño, siendo éste poseedor del citado bien desde el **diez de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, momento en que el actor, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública y cierta; teniendo el impetrante la posesión del bien inmueble objeto de la usucapión por más de veintisiete años, dado que lo posee desde el año mil novecientos noventa y tres, circunstancia que quedó corroborada con la confesión ficta de los demandados ***** y ***** los atestes ***** y ***** y ***** , quienes corroboraron que el actor se encuentra en posesión del inmueble desde mil novecientos noventa y tres, así como con las documentales anteriormente valoradas; consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la Fracción II del artículo **1238** de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, que reza: *"...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: II.- En cinco años, cuando los*

inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción...”

Para una mejor comprensión de lo que debe entenderse por posesión pacífica, continua, pública y cierta; es adecuado señalar que los dispositivos legales **992**, **993** y **994** de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, puntualizan:

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

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

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

Así, en el presente caso, el promovente acreditó los supuestos contenidos en los ordenamientos legales transcritos, esto es así, toda vez que el solicitante adquirió la posesión originaria a través del contrato privado de promesa de compraventa celebrado el **cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres**, circunstancia que como ya se mencionó, es la causa generadora de la citada posesión misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor de *********, tal como lo prevé el dispositivo legal **972** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; en ese orden de ideas, la precisión y prueba objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la parte actora tiene sobre el bien inmueble materia del presente juicio, siendo que lo posee en concepto de dueño o propietario, conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión del

solicitante es pacífica, pues, no ejerció violencia para adquirirla sino que lo hizo en base a la relación contractual descrita con antelación.

Igualmente, la posesión del impetrante ha sido continua, pues de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** de la Ley Sustantiva Civil en vigor; por todo ello, se determina que *********, acreditó haber poseído el inmueble de mérito, en tiempo anterior, desde mil novecientos noventa y tres y no sólo en la actualidad, lo cual constituye una presunción de que su posesión es continua, pues, el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal **975** de la Ley Sustantiva Civil en vigor. Siendo, además, la posesión que disfruta el promovente conocida por aquellos que tenían interés en interrumpirla, cierta porque la obtuvo del contrato privado de compraventa celebrado el **cinco de noviembre de mil novecientos noventa y tres**.

VII.- Por su parte el codemandado **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales**, por conducto de su apoderado legal, si bien contestó la demanda entablada en su contra, también lo es que ofreció como único medio de prueba la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

Por otra parte, es menester acotar que la presente resolución tiene carácter declarativo, lo que implica que la presente sentencia tiene la característica de ser título de propiedad del impetrante; por lo que en consecuencia de la procedencia de la acción, deberá ordenarse su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por tanto, el registro del derecho real de la parte actora que se realice, extingue automáticamente las inscripciones realizadas con anterioridad y por consiguiente,

se deberán realizar las anotaciones administrativas correspondientes.

Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, con residencia en Nezahualcóyotl, Estado de México, visible en el Semanario Judicial de la Federación publicada el nueve de septiembre del año dos mil dieciséis, Registro 2012569, Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE SURTE EFECTOS RETROACTIVAMENTE A LA FECHA EN QUE SE ENTRÓ EN POSESIÓN DEL BIEN, PUES ESA RESOLUCIÓN CONSOLIDA EL TÍTULO DE PROPIEDAD EXHIBIDO PARA ACREDITARLA. *La prescripción adquisitiva o usucapión es un medio de adquirir la propiedad a título personal mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable. Sin embargo, dicha figura no tiene únicamente el efecto de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo y cumpliendo ciertos requisitos legales, sino que también tiene una función reparadora, ya que subsana un acto jurídico que, en principio, es traslativo de dominio, pero que, por alguna causa, esa traslación no se completa o completada adolece de algún vicio. Así, la sentencia que declara procedente la propiedad por usucapión surte efectos retroactivamente a la fecha en que se entró en posesión del bien pues, como se dijo, esa resolución consolida el título de propiedad exhibido”.*

Y la Tesis Aislada, 8a. Época, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, informe 1989, parte III, pág. 272, registro: 812 166, de la literalidad siguiente:

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LA PRUEBA DE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSICIÓN ES ELEMENTO DE LA PRETENSIÓN AÚN CUANDO LA LEY NO EXIJA JUSTO TÍTULO.- *Aun cuando se pretende probar que la posesión de que se goza sobre el inmueble disputado es concepto de dueño o propietario, tratando al efecto de acreditar que durante el tiempo que se ha ocupado se han realizado actos o hechos que demuestran que se es dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, al no acreditarse la causa que dio origen a la posesión, no se puede admitir que se satisfacen los requisitos para obtener la propiedad por prescripción, debiéndose aclarar que la causa generadora de la posesión que debe revelarse y probarse no es concepto jurídico que se confunda con el justo título, (entendiendo por tal el acto que es bastante para adquirir el dominio), pues aun cuando ambas figuras se pueden presentar en algunos supuestos en que se posea un bien susceptible de adquirirse por prescripción (cuando la posesión es de buena fe), pudiendo así decir que toda posesión susceptible de crear la prescripción supone una causa generadora, pero no toda posesión susceptible de crear la prescripción supone un justo título...”.*

VIII.- Valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto racionalmente atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; se concluye que la parte actora si acreditó los hechos en que sustentó su pretensión, por lo tanto **resulta procedente la acción ejercida** y por ende **se declara** que *********, se ha **convertido en propietario por prescripción adquisitiva** respecto del inmueble ubicado en:

LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE
***** #***** EN EL SÚPER FRACCIONAMIENTO
***** CÓDIGO POSTAL *****, EN EL MUNICIPIO DE
TEMIXCO, MORELOS, identificada con la cuenta catastral
*****, inmueble que tiene una superficie de *****
M2.

Registrado a nombre del demandado en el certificado de libertad de gravamen, folio real *****.

Con las siguientes medidas y colindancias:

*AI NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al
ESTE: ***** METROS CON CALLE *****; al
SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al
OESTE:***** CON LOTE ******

Se **ordena** la **cancelación** de la inscripción que aparece en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO** a nombre del demandado *********, e **inscribirlo a nombre de la parte actora *******, **sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia** de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

IX.- Por otro lado, por cuanto a las prestaciones que demanda la parte actora en su escrito inicial de demanda, consistentes en: d).- Que se declare mediante sentencia firme la cancelación de la cuenta

catastral ***** inscrita actualmente en la tesorería municipal del municipio de Temixco, Morelos a nombre del señor ***** Y e).- Se ordene se inscriba a mi nombre ***** , en la tesorería municipal de Temixco, Morelos, la cuenta catastral ***** actualmente en nombre de la persona demandada JOSE JUAN CEPEDA URBINA; dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, no fue parte demandada la tesorería municipal del municipio de Temixco, Morelos, por tanto, no ha lugar a condenar a las mismas.

X.- En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos **159** y **164** del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:

“...ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]

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 los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, es

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

SEGUNDO. - La parte actora *********, probó la acción ejercida en el presente juicio contra los demandados *********, ********* quienes no comparecieron a juicio, no obstante, de encontrarse debidamente emplazados y el **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quien compareció a juicio, pero no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO. - Se declara que, *********, se ha **convertido en propietario por prescripción adquisitiva** respecto del bien inmueble ubicado en:

*LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE *****
#***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL
*****, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la
cuenta catastral *****, inmueble que tiene una superficie de
***** M2.*

El cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

*Al NORTE: ***** METROS CON LOTE *****; al ESTE:
***** METROS CON CALLE *****; al SUROESTE: *****
METROS CON LOTE *****; al OESTE:***** CON LOTE ******

CUARTO. - Se **ordena** al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, realice la **cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre del demandado *******, respecto del bien antes detallado.

QUINTO. - Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, **se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sirviendo de título de propiedad al poseedor animus domini *******, propietario del 100% de los derechos de propiedad del inmueble ubicado en:

*LOTE DE TERRENO Y CASA HABITACIÓN DE LA CALLE *****
 #***** EN EL SUPER FRACCIONAMIENTO ***** CODIGO POSTAL
 ***** EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, identificada con la
 cuenta catastral *****; inmueble que tiene una superficie de
 ***** M2 y cuyas medidas y colindancias son al NORTE: *****
 METROS CON LOTE *****; al ESTE: ***** METROS CON CALLE
 *****; al SUROESTE: ***** METROS CON LOTE *****; al
 OESTE: ***** CON LOTE ******

SEXTO. - Por cuanto a las prestaciones marcadas con los incisos d) y e), dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, no fue parte demandada la tesorería municipal del municipio de Temixco, Morelos, por tanto, no ha lugar a condenar a las mismas.

SÉPTIMO. - En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos Licenciada **DULCE MICHELL RODRÍGUEZ FLORES**, con quien legalmente actúa y da fe.

MCC/MCV