

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; dieciocho de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **268/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, propuesto por ********* contra **LUZ EVELIA YESCAS BAHENA** y el **DIRECTOR** del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la **Primera Secretaría**, y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el **ocho de octubre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes del Tribunal Superior de Justicia del Estado, correspondiéndole por turno conocer del presente asunto al Juzgado Sexto de lo Civil de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado, ********* demandó en la vía **Ordinaria Civil** de **LUZ EVELIA YESCAS BAHENA** y el **DIRECTOR** del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** textualmente las siguientes prestaciones:

*"De la ciudadana ***** demandando:*

A).- La declaración judicial en sentencia firme que emita su señoría en el sentido de que se ha consumado la Usucapión en favor de la suscrita ***** , la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MALA FE y he adquirido por ende, la propiedad del bien inmueble ubicado ***** , con base en el conjunto de pruebas interrelacionadas que presento en el capítulo respectivo, porque tengo la calidad de dueña, ya que lo he poseído por el tiempo y las condiciones que exige la ley desde hace 26 años, el inmueble en referencia, se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de cuenta catastral 1 ***** como consta en el Folio electrónico ***** con antecedentes registrales ***** , dicho inmueble que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte.- En un tramo de 7.26 metros colinda con el departamento 502 del mismo edificio.

Al este.- En dos tramos de 1.32 metros y 740 milímetros, colinda con pasillo de acceso y vacío a área común hacia estacionamiento.

Al sur.- En dos tramos de 6.7 metros con vacío a área común hacia la calle Mar de Cortes y en 0.50 metros con vacío a área común.

Al oeste.-En tres tramos de 2.94 metros 2.70 metros y 3.68 metros colinda con vacíos a áreas comunes hacia la plaza respectivamente.

Arriba.-Con azotea

Abajo.- Con departamento 402

Con una superficie total de 59 metros 99 centímetros cuadrados.

Del ciudadano Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado demando:

B).- La cancelación de la inscripción que en la dependencia a su cargo se encuentra en favor de la codemandada ***** en relación a dicho inmueble y la inscripción en mi favor en los datos registrales del bien INMUEBLE materia del litigio, al convertirme en legítima propietaria del mismo.

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 acuerdo dictado el **veintinueve de octubre de dos mil veinte**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del

término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra; se declaró procedente la medidas de conservación solicitada, por lo que se giró atento oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a fin de que realizara anotación marginal de que el inmueble materia de esta acción se encuentra en litigio, absteniéndose de realizar transmisión bajo cualquier título.

3.- Por auto **trece de abril de dos mil veintiuno**, se tuvo a la Licenciada *********, en su carácter de Apoderada Legal del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en tiempo y forma, produciendo contestación a la demanda entablada en contra de su representada y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer.

4.- Por auto diverso de **trece de abril de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía en la que incurrió la parte demandada ********* al no contestar la demanda entablada en su contra; por permitirlo el estado procesal de los autos se señaló fecha y hora para la audiencia de Conciliación y Depuración, ordenándose su notificación en términos de lo previsto por el artículo 594 de la Ley Adjetiva Civil.

5.- El **siete de mayo de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de **Conciliación y Depuración**, haciéndose constar que a la misma compareció el abogado patrono de la actora, no así su representada y los codemandados ********* e **INSTITUTO DE**

SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS ni personad que legalmente los representara, 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 **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, asimismo, se tuvo a la actora *********, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, de las cuales fueron admitidas las siguientes: La **CONFESIONAL** y **DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo **LUZ EVELIA YESCAS BAHENA**; **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes propuestos, **DOCUMENTALES PRIVADAS y PÚBLICAS** marcadas con los números romanos III al XVI de su escrito de ofrecimiento; la **PRESUNCIONAL** en su doble aspecto **LEGAL Y HUMANA**, así como la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

7.- En diligencia celebrada el **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar la incomparecencia de la actora ********* los demandados ******* e Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, ni persona que los asista; procediendo al desahogo de la prueba **Confesional** a cargo de la demandada *********, por lo que debido a su incomparecencia se

le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en auto veintisiete de mayo de dos mil veintiuno y se declaró confesa de las posiciones calificadas de legales; por cuanto a la **Declaración de Parte** y la **Testimonial**, se hizo constar la inexistencia de los interrogatorios y atestes ofrecidos, por lo que se efectivo el apercibimiento ordenado en auto veintisiete de mayo de dos mil veintiuno y se declararon desiertas; al final se certificó que existían pruebas pendientes por resolver, se abrió la etapa de alegatos en la que se declararon precluidos los derechos de las partes en razón de su incomparecencia, 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 Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral **68**, fracción **I**, inciso **b)** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado en la ***** 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 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 aquella en contra de quien se ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por citado dispositivo al exhibirse en autos el Certificado de Libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de quince de enero de dos mil veinte, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre de la demandada *****; documental que de conformidad con los artículos 437 y 449 del Ordenamiento legal antes citado es dable concederle 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 del análisis y estudio sobre la procedencia de la *legitimación en la causa* incoada por la parte actora.

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

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

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, visible a la página 350, 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.- 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 actora presentó su demanda ante este juzgado el diecisiete de diciembre de dos mil diecisiete, misma que fue acordada de conformidad mediante auto de doce de diciembre de dos mil diecisiete, en la vía Ordinaria Civil, ordenándose correr traslado a los demandados *****y **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; por cuanto a la primera de los citados, se advierte que quedó debidamente emplazada mediante cédula de notificación personal realizada el once de diciembre de dos mil veinte, en la que el actuario de la adscripción hizo constar que se encontró en el domicilio correcto, cerciorándose de que la buscada viviera en el domicilio indicado, dejando la cédula y documentos de traslado con el habitando del domicilio.

Por parte del **DIRECTOR del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** quedó debidamente emplazado por cédula de notificación personal de

veintinueve de marzo de dos mil veintiuno; notificaciones que fueron realizadas ajustándose a la hipótesis del siguiente dispositivo:

"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".

V.- Enseguida por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones opuestas por la Apoderada Legal del codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; consistentes en:

"1.- LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- *Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones, además de que no menciona la causa generadora de su posesión.*

2.- LA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO.- *Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo, además de que el contrato de compraventa que exhibe la parte actora, el cual se celebró el 22 de mayo del 2005 y en dicho contrato se señala el folio real electrónico, siendo sorprendente como la parte actora sabía el número de folio que le correspondía al inmueble, ya que los folios reales se crearon en el año 2008, evidenciando así que el contrato base de su acción no es de fecha cierta.*

3.- LA DE CONTESTACIÓN. *Deriva de la forma, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS."*

Se declaran **improcedentes**, dado que las excepciones hechas valer, son una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto su contenido será examinado al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la parte actora; por cuanto a la de falta de legitimación, deviene de improcedente en razón de que la misma quedó debidamente acreditada al exhibir el certificado de libertad de gravamen en el que aparece como propietaria la hoy demandada.

Por último, del escrito de contestación de demanda no se advierte la existencia de excepciones distintas de las analizadas anteriormente.

VI. En ese tenor, toda vez, que no existe cuestión incidental que resolver, por cuestión de orden se procede al estudio de la acción principal, de la que se desprende que ***** demandó como prestaciones lo ya precisado en el Resultando Primero del presente fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos:

*"1.-Bajo protesta de decir verdad manifiesto que el inmueble descrito ***** Municipio de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de cuenta catastral ***** , como consta en el Folio electrónico ***** , con antecedentes registrales ***** , que adjunto a este escrito, lo he poseído en forma pacífica, pública y continua, desde el 11 de mayo de 1993, por lo que actualmente han transcurrido 27 años.*

*2.-El inmueble de mérito, lo poseo en virtud de que, en esa fecha, realice un CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL, con la ***** en su calidad de propietaria de *****a, Morelos, en el acuerdo verbal, manifestó que me traspasaba el departamento y que la suscrita continuara realizando los pagos mensuales al INFONAVIT, ya que ella no estaba interesada en el mismo, y que al terminar de pagarlo, ella escrituraría a mi nombre.*

*Fue así que, al realizar este contrato verbal de compraventa privado, entre la suscrita ***** esta última, me hizo entrega de manera personal el día 11 de mayo de 1993, del aviso de AVISO DE RETENCIÓN DE DESCUENTOS EMITIDO POR INFONAVIT, CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA Y OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, PÓLIZA DE GARANTÍA PARA LA REPARACIÓN DE FALLAS TÉCNICAS Y VICIOS OCULTOS, COPIA DE SOLICITUD DE ENERGÍA ELÉCTRICA, COPIA PARA AVISO DE RETENCIÓN DE DESCUENTOS, SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL RÉGIMEN DE PAGO DIRECTO, CONSTANCIA DE TERMINACIÓN LABORAL Y DE INSCRIPCIÓN Y APORTACIONES EN EL INFONAVIT, APORTACIONES PAGADAS AL INFONAVIT, AVISO DE BAJA DEL TRABAJADOR Y DETALLE DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO, mismos documentos que anexo a la presente demanda en un sobre cerrado y que desde ahora ofrezco como pruebas documentales públicas que*

a mi parte corresponden, con el fin de acreditar fehacientemente el origen de mi posesión, así como la acción ejercitada de USUCAPIÓN.

3.- Fue así que, a partir del 11 de mayo de 1993, vengo a ocupando el citado inmueble a título de propietaria, es decir con ánimos domini, sin conocer la existencia de otro propietario o poseedor inmediato del bien, además, en forma pacífica, continua y pública, sin perturbación alguna de hecho administrativo o judicial, sin perturbación en mi posesión durante 27 años, de pleno conocimiento de la vecindad y hasta de la propia demandada.

4.- Durante todo el tiempo de posesión, además de haber concluido los pagos del departamento a el INFONAVIT, he realizado los pagos correspondientes a el impuesto predial y Servicios Municipales, mismos que desde ahora ofrezco como pruebas documentales públicas que a mi parte corresponden y que anexo en original a la presente demanda, en un sobre cerrado, RECIBOS DE PAGOS CORRESPONDIENTES A PAGO DE CONTRIBUCIÓN AL IMPUESTO PREDIAL, RECIBOS DE PAGO DE CONTRIBUCIÓN DE SERVICIOS MUNICIPALES, TALONES DE PAGO A INFONAVIT CORRESPONDIENTES AL CRÉDITO 9100208973 A NOMBRE DE LUZ EVELIA YESCAS BAHENA, IMPRESIÓN DE CONSULTA DE CRÉDITOS CON VEINTE AÑOS Y 240 PAGOS EFECTIVOS CORRESPONDIENTES AL CRÉDITO 9100208973, RECIBOS DE CAJA CORRESPONDIENTES AL PAGO DE AGUA PPOTABLE, conforme lo acredito con los recibos de cobro expedidos por las instituciones suministradoras, así mismo, he contribuido con el vecindario en el mantenimiento del edificio, tal y como lo acreditaré en el momento procesal pertinente, conforme a los atestes que presentará para tal efecto.

5.- La prescripción adquisitiva de domicilio constituye una forma originaria de adquirir la propiedad de un bien, basada en la posesión de un determinado tiempo y cumpliendo puntualmente todos los requisitos que la ley señala para la prescripción de mala fe pero sin serlo en el caso concreto, es decir, obviando los requisitos de título y buena fe.

Para efectos de la declaración de propiedad, el inmueble tiene las siguientes características y las siguientes medidas y colindancias:

Al norte.- En un tramo de 7.26 metros colinda con el departamento 502 del mismo edificio.

Al este.- En dos tramos de 1.32 metros y 740 milímetros, colinda con pasillo de acceso y vacío a área común hacia estacionamiento.

Al sur.- En dos tramos de 6.7 metros con vacío a área común hacia la calle Mar de Cortes y en 0.50 metros con vacío a área común.

Al oeste.- En tres tramos de 2.94 metros 2.70 metros y 3.68 metros colinda con vacíos a áreas comunes hacia la plaza respectivamente.

Arriba.- Con azotea.

Abajo.- Con departamento 402.

Con una superficie total de 59 metros 99 centímetros cuadrados..."

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 980 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”.

"ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA Y MALA FE. *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión”.*

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 mala fe, es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

De lo precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

Siendo indispensable demostrar que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe o mala fe, sin título alguno para poseer, o bien que conozca los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Bajo las citadas consideraciones, la actora reclamó en sus pretensiones la prescripción adquisitiva de **mala fe** del inmueble base de la acción, fundando sus hechos en la ausencia de un título y de que lo ha tenido bajo su posesión desde el año mil novecientos noventa y tres, observándose que el inmueble que pretende usucapir se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de cuenta catastral *****, a nombre de la demandada *****; precisó que lo adquirió en razón de que en el año de mil novecientos noventa tres realizó un CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL, con la demandada, en su calidad de propietaria

del ***** en Cuernavaca, Morelos, y que en dicho acuerdo verbal, se aclaró que le traspasaba el departamento por lo que la actora continuó realizando los pagos mensuales al INFONAVIT, siendo de esta forma que a partir del once de mayo de mil novecientos noventa y tres, ocupa el citado inmueble a título de propietaria, con animus domini, sin conocer la existencia de otro propietario o poseedor inmediato, en forma pacífica, continua y pública, sin perturbación alguna de hecho administrativo o judicial durante 27 años, de pleno conocimiento de la vecindad y hasta de la propia demandada, con lo que justifica su justo título, dado que afirmó que lo adquirió por un contrato verbal.

De las citadas manifestaciones, se colige que su acción no puede prosperar, toda vez que no resulta posible ejercitar **simultáneamente** la **posesión de buena y mala fe**, lo que encuentra claro sustento en el artículo 890 del Código Civil, dado que no puede ocurrir simultáneamente que se cuente con un título como en la especie lo manifiesta "un contrato de compraventa verbal", acto jurídico que ampare el derecho de posesión y a la vez no se cuente con él, tal como lo afirma, o bien que, contando con él, se conozcan y desconozcan los vicios de que adolece, por lo cual, si en el presente se planteó en los hechos de la demanda que se contaba con un justo título, pero que adquirió un bien que no es propio o bien que, teniéndolo, éste adolece de vicios que impidieran poseer con derecho, contradice los hechos de la demanda, de los que se advierte que la posesión que alude como sustento de su pretensión no puede coexistir con la de buena fe descrita en sus hechos.

Aunado a lo expuesto, en auto dieciséis de octubre de dos mil veinte, se le previno a efecto de que aclarara su pretensión, advirtiéndose en el escrito de cuenta 5767, que nuevamente insistió con la prescripción de mala fe respecto de un bien adquirido hace veintiséis años por un contrato verbal, tal como lo afirmó en su escrito inicial de demanda en los hechos marcados uno, dos y tres, en los que señaló, en esencia:

*"1.- Bajo protesta de decir verdad manifiesto que el inmueble descrito como ***** Municipio de Cuernavaca, Morelos, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de cuenta catastral ***** como consta en el folio electrónico ***** con antecedentes registrales 990, a foja 343, tomo XLV, volumen I, sección I, Serie B, de fecha veinte de agosto de 1991, que adjunto a este escrito, lo he poseído en forma pacífica, pública y continua, desde el 11 de mayo de 1993, por lo que actualmente han transcurrido 27 años.*

*2.- El inmueble de mérito, lo poseo en virtud de que en esa fecha, realicé un contrato de compraventa verbal con la señora ***** , en su calidad de propietaria del ***** en Cuernavaca, Morelos, en el acuerdo verbal, manifestó que se me traspasaba el departamento y que la suscrita continuara realizando los pagos mensuales al INFONAVIT, ya que ella no estaba interesada en el mismo y que al terminar de pagarlo, ella escrituraría a mi nombre...*

3.- Fue así que a partir del 11 de mayo de 1993, vengo ocupando el citado inmueble a título de propietaria ,e s decir con animus domini, sin conocer la existencia de otro propietario o poseedor inmediato del bien, además en forma pacífica, continua, pública y sin perturbación alguna de hecho administrativo o judicial, sin perturbación en mi posesión durante 27 años, de pleno conocimiento de la vecindad y hasta de la propia demandada..."

De lo que se colige que su pretensión de prescripción adquisitiva de mala fe, es contradictoria de los hechos que planteó, pues de acuerdo con el artículo 220 del Código Procesal Civil, deben tomarse en cuenta

los hechos narrados en la demanda como fundamento de la misma para establecer, además de la clase de prestación exigida, "el título o causa de la acción", con independencia de cómo el solicitante de la misma la califique, pues son tales hechos los que establecen el planteamiento del litigio y el fundamento de la demanda.

Sumado a lo expuesto, con independencia de si lo pretendido se refiera a la prescripción adquisitiva de buena o mala fe, es menester que la actora demuestre que la posesión que detenta es en concepto de propietario, lo cual puede ser suficiente para transferir el dominio o la posesión de un bien que no es propio para adjudicárselo; por lo que es inconcuso que la posesión de un inmueble se manifiesta a través de una serie de hechos o actos que hacen evidente que una persona tiene un poder directo e inmediato sobre él, lo que evidentemente es susceptible de acreditar con la prueba Testimonial; lo que se sustenta con los precedentes judiciales que se citan:

"USUCAPION. CAUSA GENERADORA DE LA POSESION DEBE SEÑALARSE Y ACREDITARSE AUN EN CASO DE MALA FE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE TLAXCALA). De los términos de los artículos 1124, 1129, 1173 y 1186 fracción I del Código Civil del Estado de Tlaxcala, se colige que para que prospere la acción de usucapión es necesario que el demandante señale y demuestre la causa generadora de la posesión y cuándo ocurrió, aun en el caso de mala fe, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de dicha posesión y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, máxime que no toda posesión es útil para que se materialice la figura de mérito, pues caso habrá en que se haya obtenido con violencia, en que la posesión útil comienza cuando medie una causa legal posterior para adquirir la misma pacíficamente (artículo 1189 del referido ordenamiento sustantivo). Siendo así, no basta con que alegue y demuestre haber poseído durante determinado tiempo, que incluso puede ser mayor al establecido por la ley en materia de prescripción positiva, sino es menester que el sujeto exprese y acredite la causa que la originó.

Época: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Julio de 1994. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 855. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

"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.”

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.*

Así, tenemos que la posesión material de un inmueble está constituida por una posesión constante en el tiempo, en la que quien la aduce, se comporta ante las demás personas como el dominador de la cosa, a través de actos de poder sobre ella, que generalmente pueden traducirse en su beneficio, lo que es susceptible de demostración en juicio con pruebas directas, supuestos que no fueron demostrados por la actora en razón que la prueba Testimonial ofrecida fue declarada desierta en audiencia de Pruebas y Alegatos celebrada el cuatro de agosto de dos mil veintiuno, y por cuanto a las pruebas documentales ofrecidas y descritas en el acuse de recibo de Oficialía de Partes, son insuficientes para acreditar tener una posesión constante que sea susceptible de constatar el poder y dominación ejercido por alguien sobre un objeto; por tanto es inconcuso que la prescripción no puede demostrarse, con los recibos que la actora ofreció (descritos en el acuse de Oficialia de Partes); siendo en todo caso la prueba testimonial la

idónea para acreditar sus manifestaciones, toda vez que existe siempre la posibilidad de que la pluralidad de elementos allegados al juicio, sometidos a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en el juzgador la convicción plena de la posesión de que se trata; lo que en la caso a estudio no ocurre al no haber ofrecidos medios probatorio suficientes y eficaces para acreditar la posesión sobre el inmueble materia del juicio que nos ocupa.

Lo anterior se robustece con la siguiente Tesis de Jurisprudencia XX. J/40, en materia Civil, de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo V. enero de 1997, visible a página 333, de la Novena Época, que establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir".

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO. Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.

Así como con lo dispuesto por el siguiente precedente:

"POSESION. LA SOLICITUD DE SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA Y LOS RECIBOS DE PAGO POR DICHO SERVICIO, SON INEFICACES PARA ACREDITAR LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR LA LEY, PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA, ASI COMO LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUERRERO). La solicitud del servicio de energía eléctrica y los recibos de pago por dicho servicio, a nombre de una determinada persona, son ineficaces para demostrar la posesión del predio que se pretende usucapir, así como las condiciones exigidas por la ley, para que opere la prescripción adquisitiva; toda vez, que tales documentos sólo acreditan los trámites realizados por parte interesada para que se proporcionara tal servicio y los pagos hechos por el usuario del mismo, pero no, que éste se encuentre en posesión del predio en el que se proporciona, en calidad de dueño, de manera pacífica, pública, continua y por más de cinco años, condiciones

indispensables exigidas por los artículos 1151, 1152 y 1156, del Código Civil del Estado de Guerrero para adquirir la propiedad de un inmueble, mediante prescripción positiva”.

Época: Octava Época. Registro: 216006. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Julio de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 265 Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito.

Respecto de la demandada *********, fue omisa en contestar la demanda instaurada en su contra no obstante de encontrarse debidamente emplazada a juicio, tal como se advierte de la cédula de notificación realizada el once de diciembre de dos mil veinte.

Por su parte el codemandado **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado**, por conducto de su apoderado legal, si bien contestó la demanda instaurada en su contra por escrito de cuenta 1704, fue omiso en ofrecer pruebas de su parte para acreditar las defensas y excepciones hechas valer.

Por lo que 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 actora ******* no acreditó** su acción de usucapión por los motivos precisados en el considerativo correspondiente; en consecuencia se absuelve a los demandados *******y Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado**, de las prestaciones reclamadas.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer 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 *********, no probó la acción ejercitada en el presente juicio contra los ********* y **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado.**

TERCERO.- Se absuelve a los demandados ********* y **Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado**, de las prestaciones reclamadas

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER PICHARDO OLAIZ**, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ JAIMES**, con quien legalmente actúa y da fe.