

S E N T E N C I A

Cuernavaca, Morelos, veintisiete de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del expediente **368/2018**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por ***** por su propio derecho contra***** **y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO**, radicado en la Tercera Secretaría, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado, el cinco de julio dos mil dieciocho, al que correspondió el folio 313, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil de***** **y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO**, las **siguientes prestaciones:**

*"a) LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA del inmueble consistente en el lote de terreno y casa en él construida ubicada en ***** con las siguientes medidas y colindancias:
Al Norte.- En 8 metros, con calle sin nombre.
Al Sur.- En 8 metros, con lote catastral 27.
Al Oriente.- En 18 metros, con lote catastral 11.
Al Poniente.- En 18metros, con lote catastral 9. Con superficie total de 144 metros cuadrados, con la finalidad de perfeccionar el contrato de compra-venta de fecha 18 de*

septiembre del año 1993 respecto de dicho inmueble. Esta pretensión se reclama de todos los demandados.

B) La declaración de que la suscrita soy legítima propietaria del bien antes mencionado, en razón de la procedencia de la acción principal entablada como prestación adquisitiva o usucapión. Esta pretensión se solicita a caro de todos los demandados.

C) La inscripción de la sentencia que en su caso se dicte en el presente juicio, declarando a la suscrita como legítima propietaria del inmueble referido en los libros respectivos del Registro Público de la Propiedad en el Estado. Esta pretensión se reclama, obviamente, de la institución registradora ya referida como parte demandada.

D) La elevación a escritura pública, de la sentencia definitiva que en su caso se dicte, como conclusión del presente asunto. Esta pretensión se reclama de todos los demandados."

2.- Como hechos expresó los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen; anexo a su escrito inicial de demanda, los documentos que consideró como base de su acción, los cuales se tienen por aquí descritos como si a la letra se insertasen; así mismo argumento el derecho que consideró aplicable al caso.

3.- En auto **tres de septiembre de dos mil dieciocho**, previo a subsanar las prevenciones ordenadas por autos seis de julio y quince de agosto de dos mil dieciocho, se admitió en sus términos la demanda ordinaria civil, ordenándose el traslado y emplazamiento a los demandados *******y REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO**, para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra. De igual forma y toda vez que señaló desconocer los domicilios de *********, se ordenó girar oficios de búsqueda y localización a los representantes de las siguientes entidades: Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Teléfonos de México, Comisión Federal de

Electricidad, Servicio de Administración Tributaria, Secretaría de Movilidad Transporte, así como Cablemás, a fin de que proporcionaran información sobre el domicilio de los citados demandados; se dictó la medida de conservación solicitada, por lo que se giró el oficio al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO** a fin de que realizara la anotación marginal de que el inmueble materia del juicio se encuentra sujeto a litigio a efecto de que perjudicara a cualquier tercero adquirente.

Emplazamiento llevado a cabo al **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO** ahora **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, mediante cédula de emplazamiento el doce de septiembre de dos mil dieciocho.

4.- En autos diversos dictados el **treinta de octubre de dos mil dieciocho**, el representante legal de la Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos, informó que en los archivos a su cargo encontró el domicilio de ********* el ubicado ********* Estado de Morelos; así mismo reportó el domicilio de *********, siendo el ubicado en ********* Morelos, Municipio Cuernavaca, Estado de Morelos.

5.- En autos diversos dictados el **cinco de noviembre de dos mil dieciocho**, el apoderado legal de Teléfonos de México S.A.B. de C.V., informó que en los archivos a su cargo no encontró domicilio registrado de*****

6.- En auto **cinco de noviembre de dos mil dieciocho**, se tuvo por presentada a la Administradora de la Administración General de Servicios al Contribuyente Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente Morelos 1, manifestando la imposibilidad de proporcionar la información solicitada, en razón de no tratarse de asuntos de excepción relacionados con la defensa de los intereses fiscales, juicio penal y materia familiar.

7.- En autos diversos dictados el **siete de noviembre de dos mil dieciocho**, el Director General Jurídico de la Secretaría de Movilidad y Transporte del Estado de Morelos, informó que en los archivos a su cargo no localizó registro de domicilio de*****

8.- En autos diversos dictados el **siete de noviembre de dos mil dieciocho**, el apoderado legal del Instituto Mexicano del Seguro Social, informó que en los archivos a su cargo no localizó registro de domicilio de *****

9.- El **quince de febrero de dos mil diecinueve**, la actuario de la adscripción, se constituyó en el domicilio ubicado en calle *****Morelos, en busca de ***** lugar en el que fue

atendida por una persona quien dijo haber sido la esposa del buscado, quien tenía veinte años de haber fallecido.

Por lo que en auto **quince de marzo de dos mil diecinueve**, se ordenó emplazar a la Sucesión Testamentaria a bienes de *****; lo que se hizo por cédula de notificación personal el veinticinco de marzo de dos mil diecinueve.

10.- En auto **veintitrés de abril de dos mil diecinueve**, se ordenó notificar al representante legal de la Sucesión a bienes de *****.

Lo que se hizo en el domicilio ubicado en calle*****, Morelos, por cédula de notificación personal el siete de mayo de dos mil diecinueve.

11.- En auto **veintidós de agosto de dos mil diecinueve**, se ordenó emplazar a juicio a la demandada *****en el domicilio ubicado en calle *****, Morelos, domicilio que resultó ser el mismo cuya prescripción adquisitiva es reclamada por el actor.

El cinco de septiembre de dos mil dieciocho, la actuario del a adscripción se constituyó en el domicilio indicado en busca de *****, y al constituirse en la casa número quince, fue atendida por ***** quien le manifestó que en ese lugar vive la persona buscada, que es su amiga, sólo que en ese momento no se encontraba. Ante tal situación y al no tener la certeza de que la buscada

efectivamente viva en el domicilio señalado, toda vez que al preguntar con los vecinos de las casas catorce y dieciséis, le manifestaron que no conocían a la buscada, que en la casa número quince vive una persona llamada *****, decidió retirarse del lugar sin dejar citatorio alguno.

12.- En auto **veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**, se habilitaron días y horas inhábiles para notificar a ***** en el citado domicilio.

El siete de noviembre de dos mil diecinueve, la actuario de la adscripción se constituyó en el domicilio ubicado en calle*****Cuernavaca, Morelos, en busca de *****, siendo atendida por *****, quien dijo ser habitante del lugar y amigo de la buscada.

13.- Mediante auto **diecisiete de enero de dos mil veinte**, previa certificación realizada por la Secretaría y toda vez que los demandados *****y **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO ahora INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra se les tuvo por perdido su derecho, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto tres de septiembre de dos mil

dieciocho y se ordenó que las posteriores notificaciones, aun las personales, se le realizaran por medio del Boletín Judicial.

14.- Al permitirlo el estado procesal que guardan los presentes autos, en auto **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil, y atendiendo la rebeldía de los demandados, se ordenó notificar en términos de lo señalado por el artículo 594 del Código Procesal Civil.

15.- El **dos de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de la actora *********, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni personas que los asista; en virtud de la incomparecencia de las partes resultó imposible proponer alternativas de solución al presente litigio; por lo que, se continuó con la etapa de depuración, en virtud del estado que guardaban los autos, se comprobó la legitimación de las partes y al no haber irregularidad alguna en el procedimiento, fue cerrada la etapa y se concedió a las partes un plazo común de ocho días para que ofrecieran pruebas.

16.- Por auto **nueve de junio de dos mil veintiuno**, se admitieron las pruebas ofrecidas por el actor, siendo la Confesional a

cargo de***** la Testimonial a cargo de los atestes propuestos; las documentales privadas anexadas al escrito inicial de demanda; la Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humano.

17.- El nueve de agosto de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual comparecieron el abogado patrono de la actora, no así la actora*****, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni personas que los asista; acto continuo, se desahogó la prueba Confesional a cargo del demandado*****, por virtud de su incomparecencia se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto nueve de junio de dos mil veintiuno y se declaró ficto de las posiciones calificadas de legales; se desahogó la Testimonial a cargo de los atestes *****se abrió el periodo de alegatos en el que la actora por conducto de su abogado patrono los dictó en el acto; a los demandados se les declaró precluido su derecho para formularlos; al final se citó a las partes para oír sentencia, misma que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

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 **calle ***** 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 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 el veintiséis de junio de dos mil dieciocho, con folio

real 539013-1, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre del demandado *****; 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.- 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.- Que la suscrita soy legítima poseedora de l inmueble consistente en el lote de terreno y casa en él construida ubicada en calle***** metros cuadrados, predio que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado, con los siguientes datos de inscripción: Registro número 92, a fojas 69, Tomo/Libro CXC, volumen II, de la sección 1, serie A de fecha 6 de enero de 1893, a nombre de***** , como lo acredito con el certificado de libertad de gravámenes que exhibo con este escrito.

2.- Dicho predio fue vendido a la suscrita mediante contrato privado de compraventa de fecha 18 de septiembre del año 1993, por conducto del ciudadano***** , quien dijo ser propietario del inmueble, el cual nunca se protocolizó por causa imputable al mismo, como lo acredito con la exhibición de dicho contrato como cusa generadora de la posesión, dado que a partir de la fecha de celebración del contrato ya indicado me encuentro en posesión del inmueble referido, aclarando que dicho predio lo recibí como lote de terreno y a partir de la fecha en que lo adquirí, le comencé a hacer mejoras de mi peculio propio, como lo acreditaré oportunamente.

3.- Es de mencionar que la parte vendedora se obligó a protocolizar la transacción en comento, por escrito y en escritura pública notarial, sin haberlo hecho, haciendo procedente ahora, dadas las circunstancias actuales la procedencia de la prescripción adquisitiva para perfeccionar la transacción que da origen a la posesión.

4.- Como cuestión medular del presente asunto, es de mencionar que la suscrita, desde la fecha antes indicada en que celebré el contrato de compraventa ya indicado y hasta el día de hoy, ostento la posesión real y material del terreno y construcción en comento, en forma pacífica, continua, pública y cierta y en concepto de dueña absoluta del inmueble referido.

5.- A efecto de acreditar lo anterior, en su momento oportuno demostraré los actos de posesión de la suscrita sobre el inmueble en comento y asimismo, adjunto a la presente diversos recibos de pago de servicios y diversos documentos respecto del inmueble base de la acción, con los cuales acredito que la suscrita me hago cargo de su mantenimiento y del tiempo que he tenido en posesión el inmueble multicitado."

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 el dispositivo legal 965 del Código Civil vigente en el Estado, respectivamente dispone:

"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".*

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.

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 **buena fe** del inmueble base de la acción, fundando sus hechos en la existencia de un contrato de compraventa celebrado con *****el dieciocho de septiembre de 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 Folio Real***** a nombre de ***** inmueble ubicado en calle*****, Morelos, y que a partir de la firma del contrato se encontró en posesión del predio y con el tiempo le fue haciendo mejoras, ostentado hasta la fecha la posesión real y material del predio.

De las citadas manifestaciones, se advierte que la actora ***** es propietaria del inmueble base de la acción, lo que demostró con su justo título por el que le fue otorgada la posesión desde el dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y tres, cumpliendo con la hipótesis que ordena el artículo 980 del Código Civil, que señala que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer y aquel que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, debiéndose entender por título a la causa generadora de la posesión; de tal manera que con el contrato de compraventa que exhibe, demuestra que la posesión que detenta la parte actora es en concepto de propietario y de buena fe.

Por cuanto a la posesión que ejerce del predio en mención, debe destacarse que la actora demandó también a*****quien es la persona que se encuentra registrada ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, aclarando que quien le vendió el inmueble base de esta acción fue *****; de igual forma de las pruebas que ofreció, se advierte un recibo del servicio de luz eléctrica del domicilio base de la acción, en el que aparece como ocupante *****, por lo que en escrito veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, se enderezó la demanda en su contra y **señaló como domicilio para emplazar el inmueble base de la acción**, lo que fue admitido en auto tres de septiembre de dos mil dieciocho; en la relatada consideración la actuario se constituyó en el domicilio indicado y entendió la diligencia el seis de noviembre de dos mil diecinueve con ***** quien dijo vivir en el citado domicilio y ser amigo de***** **quien también habita el mismo domicilio**, manifestaciones que resultan contrarias a las actuaciones que constan en autos, toda vez de apreciarse que la codemandada ***** vive en el domicilio base de la acción, lo que desvirtúa la afirmación de la actora de que vive y posee el domicilio base de la acción desde el dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y tres; por lo cual, si en el presente se planteó en los hechos de la demanda que se contaba con un justo título por el que adquirió un bien en el que no vive, contraría los hechos de la demanda, de los que se advierte que la posesión que alude como sustento de su pretensión no es ejercida en concepto de

dueño y poseedor del inmueble, en términos de lo ordenado por el artículo 965 y 1224 del Código Civil.

Robustece lo anterior la siguiente Tesis de Jurisprudencia II.3º.C J/2, materia Civil, de la Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, diciembre de 2001, visible a página 1581, de la Novena Época, que establece:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades

específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Tomando en consideración los citados dispositivos que exigen que la actora demuestre que la posesión que detenta es en concepto de propietario, toda vez 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, la actora ofreció la declaración de las atestes *********, quienes declararon, la primera de los citados:

"UNO.- De unos veinticinco años en adelante, somos vecinas. DOS.- Desde el noventa y tres, porque esa (sic) fecha la conozco y somos vecinas; TRES.- Si, porque nos conocemos de tiempo y somos vecinas y amigas desde hace ocho o nueve años más o menos, solo por eso. CUATRO.- Si me consta, porque somos vecinas ya vez luego platicamos y dice que ella paga todos esos servicios. CINCO.- Sí le compró, ella es mi amiga y ella me dijo; SEIS.- Desde

septiembre del noventa y tres; A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Porque somos vecinas, siendo todo lo que deseo manifestar."

El segundo declaró:

*"UNO.- Desde que llegó a vivir ahí en mil novecientos noventa y tres en el mes de septiembre, en Calle *****septiembre y la casa estaba vacía, y toles ayudé a descargar unas cosas cuando llegaron a vivir; TRES.- Si siempre, somos vecinos vivo enfrente de ella exactamente. CUATRO.- Si siempre. CINCO.- Sí a él lo compró, somos vecinos y convivimos y convivimos un poco y en pláticas salió todo eso; SEIS.- En septiembre del noventa y tres; A LA RAZÓN DE SU DICHO.- Porque en pláticas me ha comentado y vivo en frente y hemos platicado y de que llegó llevamos bonita amistad con ella, siendo todo lo que deseo manifestar."*

Medio probatorio al que se le concede valor probatorio en términos de lo ordenado por el artículo 490 del Código Procesal Civil, en razón de que fue desahogada con las formalidades que al efecto ordena la ley adjetiva civil; por cuanto a su contenido, en nada beneficia al oferente de la prueba, toda vez que de las respuestas que dieron al interrogatorio individual que se les formuló, no provocan convicción en la que resuelve, dado que si bien refirieron que la causa generadora para entrar a poseer fue a partir de que la actora llegó a poseer el inmueble en el año de mil novecientos noventa y tres, la declaración de la primera de los declarantes resulta contradictoria, puesto que señaló saber que su presentante tiene la posesión del inmueble desde hace veinticinco años sin embargo precisó que la conoce desde solo hace ocho o nueve años, siendo omisos ambos atestes en declarar cómo han percibido el desarrollo en que su presentante ha poseído en concepto de **propietaria** el bien inmueble a lo largo del tiempo, y con el que indudablemente se advierte que es la dominadora de la cosa, que tiene

mando sobre ella y la disfruta para sí, como dueña absoluta ante los demás; siendo insuficiente que hubieran referido la simple intención de que posee como dueña porque la vieron que llegó en mil novecientos noventa y tres.

De igual forma, de sus declaraciones no se advierte que la actora hubiera poseído el inmueble de forma **continua y cierta**, en razón de omitir narrar hechos y circunstancias relativas a la forma en la que ha poseído, o si dicha posesión ha sido interrumpida,

Aunado a lo expuesto, los declarantes manifestaron saber lo que declararon porque su presentante se los dijo.

Motivos por los cuales se considera que las declaraciones de los atestes son insuficientes para acreditar o justificar la procedencia de su acción, es decir, la posesión como acto jurídico o hecho que otorga la aptitud de dueño y su calidad, requisito indispensable que debe de comprobarse, ya que permite diferenciar una **posesión originaria** de otra **derivada** o precaria; por lo que, al no haber ofrecido la prueba idónea y jurídicamente como medio de convicción, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.

Lo que se sustenta con los precedentes judiciales que se citan:

"TESTIMONIAL INEFICAZ. LO ES SI LOS DEPONENTES NO PRECISAN LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE OCURRIERON LOS HECHOS QUE DECLARAN.
El que en toda demanda se detallen los hechos constitutivos de la acción ejercitada,

precisando las circunstancias de lugar, tiempo y modo en que acontecieron, no sólo es para que la demandada pueda preparar su contestación y defensa, sino también para que las partes ofrezcan o rindan las pruebas conducentes con esos hechos precisados; por consiguiente, si los testigos presentados por el actor narran determinados eventos en forma ambigua y general, sin indicar cómo, cuando y dónde ocurrieron, es claro que dicha testifical no merece eficacia demostrativa, por no corroborar el lugar, tiempo y modo de esos hechos narrados en el libelo inicial".

Época: Octava Época. Registro: 213923. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994. Materia(s): Civil Tesis: XI.2o.204 C. Página: 322

Asímismo, existe disposición del máximo Tribunal de Justicia, que ha sostenido que la prueba **Testimonial**, adminiculada con otros medios de prueba, **es idónea para demostrar la posesión**, en este contexto, cabe precisar que, si bien existe jurisprudencia firme y reiterada de los tribunales federales en el sentido de que las pruebas documentales que se aporten con el fin de acreditar la posesión derivada no son las idóneas para acreditar el hecho material de la posesión, sino la prueba testimonial, lo cierto es que la documental puede constituir un indicio, que adminiculado con otros medios probatorios rendidos en autos, pueden llegar a demostrar plenamente el hecho material de la posesión de un inmueble; lo que en el presente no acontece, debido a que el recibo de pago de energía eléctrica del domicilio base de la acción, exhibido por la actora, se advierte que se encuentra a nombre de ***** y la acturia de la adscripción al constituirse el seis de noviembre de dos mil diecinueve, en el **domicilio base de la acción** hizo constar que en el mismo vive ***** **quien dijo ser amigo de***** quien también habita el mismo domicilio**, sumado a que los atestes fueron omisos en describir circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de las acciones realizadas por la actora

de las que se desprenda que efectivamente vive en el domicilio desde mil novecientos noventa y tres.

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.

Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Siendo igualmente aplicable el criterio en jurisprudencia que se cita:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA. *Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los*

hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica".

Época: Décima Época. Registro: 2015403. Instancia: Plenos de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 47, octubre de 2017, Tomo III. Materia(s): Civil. Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.). Página: 1910. PLENO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Contradicción de tesis 12/2016.

Respecto de los demandados ********* y **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO**, fueron omisos para contestar las demandas instauradas en su contra, no obstante de encontrarse debidamente notificados, tal como se advierte de las

diligencias realizadas por la actura de la adscripción el doce de septiembre de dos mil dieciocho, veinticinco de marzo, siete de dos mil diecinueve y seis de noviembre de dos mil diecinueve.

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 **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO 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:

RESUELVE:

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 demandados ***** y

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO.

TERCERO.- Se absuelve a los demandados ***** y **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO 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 la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **TANIA MAIDELINE VAZQUEZ BAUTISTA**, con quien legalmente actúa y da fe, el día de hoy por motivo de la excesiva carga de trabajo con la que actualmente cuenta este Juzgado, y reducción del personal por la pandemia COVID-19, en términos de lo previsto por el **Protocolo de Seguridad Sanitaria en el Entorno Laboral del Poder Judicial del Estado de Morelos**, publicado en acuerdo 009/2020.