



**PODER JUDICIAL**

**Jiutepec, Morelos, a trece de diciembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **491/2020**, de la Primera Secretaría, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por [REDACTED], contra [REDACTED] y [REDACTED], y;

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

1. Mediante escrito presentado el veintinueve de octubre del dos mil veinte, presentado ante la Oficialía Común del Noveno Distrito Judicial del Estado, y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, [REDACTED], demandaron en la vía ordinaria civil la prescripción positiva en contra de [REDACTED] y [REDACTED], las prestaciones contenidas en su escrito inicial de demanda; manifestaron los hechos correspondientes, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo invocaron los preceptos legales que consideraron aplicables al presente

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

asunto, finalmente, anexaron los documentos base de su petición.

2. En auto del treinta de octubre del dos mil veinte, se previno a los promoventes, a efecto de que aclararan el nombre de la Apoderada Legal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], precisaran la superficie sobre la que se encontraban construidas las casas cuya prescripción se solicitaba y aclararan por qué razón no se llamaba a juicio a [REDACTED] [REDACTED].

3. Por auto de fecha doce de noviembre del dos mil veinte, una vez subsanada la prevención realizada, se admitió en sus términos la demanda, ordenándose el traslado y emplazamiento a los demandados mencionados, para que en el término de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, girándose el exhorto correspondiente a efecto de emplazar al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], así también, se ordenó hacer la anotación correspondiente del bien materia del litigio.

4. Con fecha nueve de diciembre del dos mil veinte, se llevó a cabo el emplazamiento del demandado [REDACTED] [REDACTED], a quien por auto del dos de marzo del dos mil veintiuno, se le tuvo realizando sus manifestaciones por cuanto al allanamiento hecho, mismo que fue ratificado el cinco de marzo del dos mil veintiuno.

5. El trece de abril del dos mil veintiuno, se llevó a cabo el emplazamiento del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



## PODER JUDICIAL

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

[REDACTED]; a quien por auto del veintiséis del mismo mes y año, se le tuvo dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le otorgó el plazo de tres días a la contraparte para que manifestara lo que a su derecho correspondiera; asimismo, se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración.

6. Mediante escrito de cuenta 3116, el abogado patrono de la parte actora, interpuso recurso de revocación contra el auto del veintiséis de abril del dos mil veintiuno, mismo que se resolvió el tres de junio del citado año, declarándose improcedente.

7. El siete de julio del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración; en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, por lo que se procedió a la depuración del procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días.

8. En auto del veintiuno de julio del dos mil veintiuno, se proveyó en relación a las pruebas ofertadas por la parte actora; por otra parte, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.

9. Con fecha tres de noviembre del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, dentro de la cual, se hizo constar la comparecencia de la parte actora, asistidos de su abogado patrono, y de los testigos ofrecidos por éstos, así también la comparecencia del demandado [REDACTED], por otro lado, se hizo

constar la incomparecencia del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; en consecuencia, se procedió al desahogo de la prueba confesional y de la testimonial ofrecidas por la parte actora; por lo que al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, en la que las partes formularon los mismos, y al así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se ordenó turnar los mismos para emitir la sentencia correspondiente; sin embargo, dicha citación se dejó sin efectos por auto del treinta de noviembre del dos mil veintiuno, en virtud de que no obraba en autos el certificado de libertad o gravamen exhibido por la parte actora en su escrito inicial de demanda, por lo que se instruyó a la Secretaria de Acuerdos la búsqueda y localización del mismo.

10. Mediante escrito de cuenta 12995, el abogado patrono de la parte actora, exhibió el certificado de libertad o gravamen, a efecto de poder estar en posibilidad de dictar la sentencia en el presente juicio, en consecuencia, por auto del trece de diciembre del dos mil veintiuno, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos para emitir la sentencia correspondiente, lo que en ese acto se pronuncia al tenor del siguiente:

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

I. Este Juzgado es competente para resolver el presente juicio y la vía elegida es la correcta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23, 26, 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor, y la vía intentada es la



## PODER JUDICIAL

procedente, en términos de los artículos 349 y 661 del mismo ordenamiento legal; siendo aplicable al caso, el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.**<sup>1</sup> 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. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procederá a examinar la legitimación de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo anterior, que la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio.

Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor establece:

**“ARTÍCULO 191.-** Legitimación y substitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse

<sup>1</sup> Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo. Tesis: 3a. LXXV/91. Página: 43.

por persona diversa de su titular en los siguientes casos:...”

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”; ya que son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretenda hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio y la legitimación ad causam es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, por tanto, tal cuestión, no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, ya que es una condición para obtener sentencia favorable; y de conformidad con lo que dispone el artículo 661 de la Ley Procesal Civil en vigor, establece:

**“ARTÍCULO 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









## PODER JUDICIAL

Tiene aplicación a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra dicen:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.<sup>2</sup>** Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara 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 cuestionara, 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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo en revisión 77/94. Consuelo Sánchez y asociados, S.C. 11 de mayo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretario: Pablo Rabanal Arroyo.”

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y LEGITIMACIÓN EN EL PROCESO. DIFERENCIAS.<sup>3</sup>** La legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal como erróneamente lo expuso la responsable, porque lejos de referirse al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, contempla la relación sustancial que debe

<sup>2</sup> Octava Época Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: XIII, Junio de 1994 Tesis: II.2o.192 C Página: 597

<sup>3</sup> Octava Época Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo: XI, Febrero de 1993 Página: 275 que a la letra dice:





## PODER JUDICIAL

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

de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

❖ **La de falta de legitimación a la causa y al proceso.** La misma resulta improcedente, toda vez que como ya se dijo en la presente resolución, se encuentra acreditada tanto legitimación activa y pasiva de las partes en el presente juicio, de conformidad con los razonamientos vertidas en el considerando anterior, por lo que resulta improcedente la excepción opuesta.

❖ **La de contestación.** Misma que consiste en señalar la forma y los términos en que dio contestación a la demanda entablada en su contra.

**IV.** No habiendo defensas o excepciones pendientes de resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que ejercita    , ,       , al efecto, cabe precisar que conforme a lo dispuesto por los artículos 1223, 1225, 1237, 1238 fracción I, y 1242 del Código Civil vigente en el Estado establecen que:

**"ARTICULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones,

mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

**“ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN.** Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley.”

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

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública; y
- V.- Cierta.”

**“ARTICULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

**“ARTICULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR.** 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,



[REDACTED]

inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Real número [REDACTED], que tienen una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, identificados con la clave catastral número [REDACTED]; mismos que se encuentran registrados a nombre de [REDACTED]; fue a partir del año dos mil once, que a la parte actora le fue entregada la posesión real, material y jurídica del inmueble motivo del presente juicio, la cual detentan a título de dueños, de manera pública, cierta, continua, pacífica y de buena fe, misma que adquirieron



## PODER JUDICIAL

mediante contrato privado de compraventa, como se señaló en líneas precedentes. Medio probatorio al que se le concede valor indiciario en términos del artículo 442, 445 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual debe estar corroborado con otro medio de prueba para otorgarle valor probatorio pleno.

Tal y como se desprende del certificados de libertad o de gravamen suscrito por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veintisiete de agosto del dos mil veinte, en el que consta que aparece inscrito el bien inmueble objeto de la presente litis a nombre de [REDACTED], ya que de dicho certificado se advierte el folio real [REDACTED], perteneciente al inmueble antes indicado; medio probatorio que adquiere eficacia plena en términos de los artículos 436, 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; ya que cumple con los extremos que previene la fracción II del numeral 437 de la Ley Adjetiva acabada de indicar, al ser un documento auténtico expedido por un servidor público y que tiene facultad para certificar las constancias existentes en los archivos públicos, expedidos por servidores dentro de los límites de su competencia, y con las formalidades prescritas por la Ley

De igual manera, obra en autos, la prueba confesional a cargo de [REDACTED], desahogada el tres de noviembre del dos mil veintiuno, de la que se desprende en lo que aquí interesa que con fecha doce de noviembre del dos mil once, celebró con los actores contrato de compraventa respecto a los bienes materia de la litis, con

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

las medidas y colindancias descritas en el contrato de compraventa señaladas en líneas precedentes, que previo a que fuera demandado, se llevó a cabo un levantamiento topográfico de dichas casas; que los actores cubrieron en su totalidad el precio de la compraventa, que desde que recibieron la transmisión de la propiedad real y material de los inmuebles materia de litis, fue con el carácter de dueños, de forma pacífica, continua, pública y de buena fe; probanza a que es menester otorgarle valor probatorio en términos de los artículos 414 y 490 del Código Adjetivo Civil en vigor.

Y con el fin de robustecer lo anterior, la parte actora ofreció los testimonios de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismos que fueron coincidentes en establecer que conocen el inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], que conocen de quien es la propiedad de la casas marcadas con los números [REDACTED] [REDACTED], las cuales son habitadas por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismos que tiene la posesión desde el año dos mil once y que el origen de dicha posesión fue por una compraventa. Probanzas a las que se les otorga pleno valor probatorio de conformidad en lo dispuesto por los artículos 471, 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Así también debe señalarse que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se allanó a las pretensiones y hechos reclamadas en el escrito inicial, lo





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

## PODER JUDICIAL

cual se traduce a una forma procesal autocompositiva para resolver el presente asunto, en virtud de que el demandado se somete al interés de la parte actora, a fin de solucionar la controversia planteada, misma que se encuentra contemplada en la fracción II del artículo 510 del Código Procesal Civil en vigor, el cual es del contenido siguiente:

**“ARTICULO 510.-** Formas de solución a las controversias distintas del proceso. El litigio judicial puede arreglarse anticipadamente, por intervención y decisión de las partes y posterior homologación que haga el Juez, en los siguientes casos:

II.- Con el allanamiento total del demandado o del actor original a la reconvencción, se citará para sentencia, en la que se observará:

A. Si se tratare de sentencia de condena y la falta de cumplimiento de la obligación fuere imputable al demandado, a éste se le condenará al pago de los gastos y costas del juicio.

B. Cuando se trate de sentencias de condena y la falta de cumplimiento no fuere imputable al demandado o se deba de manera exclusiva a sus condiciones de carácter económico, el Juez podrá concederle un plazo de gracia para el cumplimiento del fallo que no excederá de seis meses, siempre que no impugnare la sentencia de primera instancia. A su vez, el actor podrá solicitar el aseguramiento provisional de lo reclamado, al pasar la sentencia a firme, aunque se otorgará al deudor una reducción en las costas.

C. No obstante la admisión de las pretensiones del actor, la sentencia podrá ser desestimatoria, si ellas fueren contrarias a la Ley, a la moral o a las buenas costumbres; o si el demandado negare pruebas o existieran graves, claras y precisas presunciones de que se trata de actos simulados o dolosos en perjuicio del demandado o de tercero.

D. Si apareciere que el demandado en todo momento estuvo dispuesto espontánea y voluntariamente al cumplimiento de lo





### PODER JUDICIAL

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

[REDACTED]

inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio Real número [REDACTED], que tienen una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, identificados con la clave catastral número [REDACTED]; constituyendo la presente resolución título de propiedad del inmueble del que se ejercita la prescripción positiva, a favor de la parte actora, tal y como lo dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

En consecuencia se condena al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a la cancelación del registro que aparece a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en dicha dependencia a su cargo con el folio real [REDACTED]-[REDACTED], respecto a las [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ubicadas en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], que tienen una superficie de [REDACTED] [REDACTED] metros cuadrados, además se le condena a realizar una nueva inscripción en dichos datos registrales a favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de propietarios del mismo, concediéndole al demandado un plazo voluntario de cinco días para que dé cumplimiento a la presente resolución, mismos que serán contados a partir de que la misma cause ejecutoria, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se seguirán las reglas de la ejecución forzosa de conformidad en lo dispuesto por los artículos 689, 690, 691, 692 fracción I, 693 fracción I, 694 fracción I y demás relativos de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

Sirve de base a lo anterior, los siguientes criterios y tesis aisladas, emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dicen:



## PODER JUDICIAL

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

**“PRESCRIPCIÓN. SU OBJETO.**<sup>4</sup> La figura de la prescripción está regulada en el título séptimo del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, el cual la define como el medio para adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley. Dicho ordenamiento dispone dos tipos de prescripción: 1. La positiva que es la adquisición de bienes en virtud de la posesión; y, 2. La negativa que es la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento. En este sentido, la prescripción es una institución de orden público, porque es un mecanismo a través del cual el Estado impide que los gobernados afecten intereses fundamentales de la sociedad y no puede dejarse al arbitrio de los particulares. Ahora, si bien por una parte la legislación ha querido sancionar el abandono o desinterés en el ejercicio de un derecho, también ha procurado describir en lo posible, los casos en que no cabe suponer desinterés, indiferencia o abandono de un derecho por parte de su titular. Esto último cobra sentido, si se considera que la voluntad legislativa no es premiar o incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino cuando sea claro que el titular de esos derechos ningún interés guarde en conservarlos. De modo que, cuando existan actos o circunstancias que hagan suponer que el poseedor de esos derechos conserva interés en mantenerlos, deben estimarse interrumpidos los términos para que opere la prescripción, siempre y cuando esos actos o circunstancias se lleven a cabo en forma previa a que hubiera transcurrido el plazo de prescripción establecido por la ley pues, en caso contrario, y a pesar de la intención del titular del derecho reclamado de hacerlo valer, una vez configurada la prescripción por el paso del tiempo, no es dable dejarla sin efectos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”

<sup>4</sup> Época: Décima Época. Registro: 2015893. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo IV. Materia(s): Civil. Tesis: I.3o.C.290 C (10a.). Página: 2234

**“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.**<sup>5</sup> 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.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO CON RESIDENCIA EN CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO.”

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SE INICIA A PARTIR DE QUE SE POSEE EL INMUEBLE EN CONCEPTO DE DUEÑO Y SE CONSUMA EN EL MOMENTO EN QUE HA TRANSCURRIDO EL TIEMPO NECESARIO EXIGIDO POR LA LEY; DE MODO QUE LA SENTENCIA QUE LA DECLARA PROCEDENTE, SÓLO CONSOLIDA EN FORMA RETROACTIVA EL TÍTULO DE PROPIEDAD.**<sup>6</sup> De la interpretación armónica y sistemática de

---

<sup>5</sup> Época: Décima Época. Registro: 2012569. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 34, Septiembre de 2016, Tomo IV. Materia(s): Civil. Tesis: II.1o.42 C (10a.). Página: 2859

<sup>6</sup> Época: Novena Época. Registro: 193673. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo X, Julio de 1999. Materia(s): Civil. Tesis: I.5o.C.86 C. Página: 892



## PODER JUDICIAL

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

los artículos 1135 y 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, se obtiene que la prescripción adquisitiva o usucapión, es un medio de adquirir la propiedad de un inmueble, por la posesión prolongada del mismo, durante el tiempo y bajo las condiciones determinadas por la ley; de ahí también se arriba a la conclusión de que la prescripción se inicia precisamente a partir de que el interesado entra a poseer el bien; de esa manera, si tal prescripción no se interrumpe por las causas naturales o legales requeridas o, si no se le hace cesar, entonces, se consuma al momento en que se ha cumplido el plazo de posesión exigido por el ordenamiento jurídico, según el caso concreto (posesión de buena o mala fe). La necesidad de promover la acción de prescripción o de oponerla como excepción en el juicio relativo, se hace patente si se toma en cuenta que la usucapión, aun consumada, no surte efectos de pleno derecho, pues para que esto sea así, es necesario que se ejerza vía acción o vía excepción; pero, debe aclararse, la sentencia judicial que declara propietario por prescripción al poseedor de un bien, no es la que consuma la usucapión, pues ésta se consuma por el solo transcurso del tiempo y, la sentencia que así lo declara, sólo consolida el título de propiedad, al declarar procedente el derecho prescrito a favor del interesado. Consecuentemente, la sentencia que determina que es propietario por prescripción, el poseedor de un bien, surte efectos desde que la prescripción se inició, pues se entiende que desde entonces se poseyó animus dominiis el bien prescrito. Eso es lo que algunos tratadistas denominan "retroactividad de la prescripción".

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO."

**"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.**<sup>7</sup> La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la

<sup>7</sup> Época: Décima Época. Registro: 2021806. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 76, Marzo de 2020, Tomo II. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.C. J/35 C (10a.). Página: 749

prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL 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.**<sup>8</sup> 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

---

<sup>8</sup> Época: Octava Época. Registro: 206602. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994. Materia(s): Civil. Tesis: 3a./J. 18/94. Página: 30





## PODER JUDICIAL

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

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.

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

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

**"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.**<sup>9</sup> La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapición tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.

<sup>9</sup> Época: Novena Época. Registro: 205047. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Junio de 1995. Materia(s): Civil. Tesis: VI.2o.7 C. Página: 501

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Véase: Página 901 de los precedentes que no han integrado jurisprudencia de los años 1969-1986, Segunda Parte, Tercera Sala, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/35 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 13 de marzo de 2020 a las 10:16 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 76, Tomo II, marzo de 2020, página 749, de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido por los artículos 18, 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 349, 504, 506 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], acreditaron su acción y el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se allanó lisa y llanamente a las prestaciones reclamadas por la actora, en consecuencia.



[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] /  
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED]: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]  
 [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], inscritos en el  
 Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de  
 Morelos, bajo el Folio Real número [REDACTED]-[REDACTED], que tienen  
 una superficie de [REDACTED]. [REDACTED] metros cuadrados, identificados con  
 la clave catastral número [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]; que se indica  
 en el considerando cuarto de esta sentencia; constituyendo la  
 presente resolución título de propiedad del inmueble del que  
 se ejercita la prescripción positiva, a favor de la parte actora,  
 tal y como lo dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente  
 en el Estado, en consecuencia;

**CUARTO.** Se condena al demandado [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED], a la cancelación del registro que  
 aparece a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en  
 dicha dependencia a su cargo con el folio real [REDACTED]-[REDACTED],  
 respecto a las [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ubicadas en [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],  
 [REDACTED], que tienen una superficie de [REDACTED]. [REDACTED] metros  
 cuadrados, además se le condena a realizar una nueva  
 inscripción en dichos datos registrales a favor de la parte  
 actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su calidad de  
 propietarios del mismo, concediéndole al demandado un plazo  
 voluntario de cinco días para que dé cumplimiento a la  
 presente resolución, mismos que serán contados a partir de



## PODER JUDICIAL

que la misma cause ejecutoria, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, se seguirán las reglas de la ejecución forzosa.

### QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así, en definitiva lo resolvió y firma el Doctor en Derecho **ALEJANDRO HERNÁNDEZ ARJONA**, Juez Primero Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Maestra en Derecho **LIZETT DEL CARMEN PALACIOS FRANYUTTI**, quien certifica y da fe.



En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** número \_\_\_\_\_ correspondiente al día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021, se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede.

**CONSTE.**

El \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. **CONSTE.**