



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL: USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

1

Toca Civil: 678/2021-10.  
Expediente: [\*\*\*\*\*]  
Recurso: Apelación.  
Actor: [\*\*\*\*\*].  
Demandado: La Sucesión a bienes de [\*\*\*\*\*]  
y/os.  
Juicio: Ordinario Civil.  
Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

Cuernavaca, Morelos a los dieciséis días del mes de diciembre del dos mil veintiuno.

**V I S T O S** para resolver los autos del toca civil número **678/2021-10**, formado con motivo del recurso de **apelación**, interpuesto por el abogado patrono de la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha [\*\*\*\*\*], dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por promovido por [\*\*\*\*\*], en contra de **la sucesión a bienes de [\*\*\*\*\*], por conducto de su Albacea o quien la represente y [\*\*\*\*\*], expediente [\*\*\*\*\*], y;**

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

1.- Con fecha [\*\*\*\*\*], la Juez Primero Civil

de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó una sentencia definitiva, la cual cuenta con los puntos resolutivos siguientes:

**"...PRIMERO.-** Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto.

**SEGUNDO.-** La actora **[\*\*\*\*\*]**, no acreditó el ejercicio de su acción de prescripción positiva, respecto de los inmuebles precisados en el resultando primero de este fallo; sin que pase inadvertido para la que Juzga que el codemandado **[\*\*\*\*\*]**, hubiere comparecido a juicio oponiendo defensas y excepciones, en virtud de que resultaría ocioso su estudio puesto que la actora no ejerció la acción que dedujo, por tanto:

**TERCERO.-** Se absuelve a los demandados Sucesión a bienes de **[\*\*\*\*\*]**, por conducto de su Albacea o quien la represente y **[\*\*\*\*\*]**, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE..."**

2.- Inconforme con esta determinación, mediante escrito

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

presentado en la oficialía de partes del juzgado de origen el día [\*\*\*\*\*], el Licenciado [\*\*\*\*\*], en su carácter de abogado patrono de la parte actora interpuso recurso de APELACION en contra de dicha resolución, mismo que substanciado en forma legal, ahora se resuelve al tenor de los siguientes;

**CONSIDERANDOS**

**I.-** Esta Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44 fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

**II.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de esta Alzada con el número de folio 01, el día [\*\*\*\*\*], la actora

**[\*\*\*\*\*]**, formuló los agravios que a su parecer le causa la sentencia impugnada, los cuales aparecen visibles de la hoja 5 a la 14 del toca de apelación, cuya literalidad es del tenor siguiente:

**"...PRIMERO-** *Transgresión a lo dispuesto en los artículos 15, 965, 966, 1223, 1224, 1237, 1238 fracción 1. 1242 y 1243 del Código Civil vigente en el Estado y a los artículos 104, 105, 106, 351, 352, 386, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal civil vigente en el Estado y a las tesis de jurisprudencia y relacionadas cuyo rubro establecen: ACCION DE USUCAPION EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL) SU PROCEDENCIA PRESCRIPCION POSITIVA, REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA).....PRESCRIPCION POSITIVA PROCEDENCIA DE LA EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR, por su incorrecta interpretación y aplicación y por su falta de aplicación.*

*Contra lo que considera el Juez a quo en sus considerandos IV, V y VI y resolutiveos SEGUNDO Y TERCERO, de la sentencia apelada, con las pruebas e*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*indicios desahogados en el juicio relacionado al expediente [\*\*\*\*\*], acredité el ejercicio de mi acción de prescripción positiva respecto de los inmuebles precisados en mi demanda, consistentes en los lotes [\*\*\*\*\*], ubicados en la [\*\*\*\*\*], pues acredité conforme con lo dispuesto en los artículos 965, 966, 1223, 1224, 1237, 1238 fracción 1, 1242 y 1243 del Código Civil Vigente en el Estado la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño por más de 25 años contados a partir del 27 de abril de 1992 y 7 de enero de 1994 fechas en que el demandado [\*\*\*\*\*] me hizo entrega de la posesión material de esos bienes, y por tanto cumplí con los requisitos que establecen esos artículos para usucapir. En efecto, en el juicio relativo demostré que entré a poseer dichos inmuebles mediante sendos contratos privados de compraventa celebrados con [\*\*\*\*\*] desde aquellas fechas 27 de abril de 1992 y 7 de enero de 1994 (que acompañé a mi escrito de demanda), pues en ellos se anotó esta circunstancia, esto es, entré a poseer los inmuebles mediante un acto jurídico que me permitió ostentarme como, tal, siendo por tanto un poseedor originario, con capacidad para usucapir de*

*acuerdo a los preceptos legales que se han dejado señalados en el párrafo que antecede y con las demás probanzas de autos entre otras; el propio escrito de demanda que dio origen al juicio en donde se refirió que en aquellas fechas el demandado me entrego los inmuebles; confesional de la parte demandada; testimonial de los testigos que presenté en juicio en la audiencia relativa quienes en concreto declararon que poseo los inmuebles desde 1992 y 1994 respectivamente; documentales privadas que acompañe con mi escrito de demanda, que no fueron objetadas en juicio: declaración de rebeldía de la parte demandada decretada por el juez, que implica que se presuman confesados los hechos de mi demanda. Entonces, si probé la causa generadora de mi posesión y por ende haber detentado los inmuebles en calidad de poseedora cierta, originaria, pacífica, continua, en concepto de dueña y de buena fe, demostrando el justo título en que me base para mi pretensión, contra lo que considera y concluye el juez, resultaba procedente mi pretensión de usucapión de los inmuebles en cuestión y demás pretensiones que señalé en mi demanda y al no resolver en este sentido transgredió todos aquellos preceptos y tesis ocasionándome el consiguiente agravio.*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia.*

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA.  
REQUISITOS QUE DEBEN  
ACREDITARSE PARA SU  
PROCEDENCIA  
(LEGISLACIÓN DEL ESTADO  
DE SONORA).**

*La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de*

*Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión.*

*Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.*

*Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 101.*

*En el agravio siguiente expresare las causas y motivos jurídicos para considerar que por haberse pactado la reserva de dominio de los susodichos inmuebles **supeditada al cumplimiento de un pago posterior del comprador,***





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*esto no impide declarar procedente la acción de usucapión. pues por criterio firme en jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por el hecho de haberse reunido los requisitos legales de la usucapión y que por dicha causa se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que suponiendo sin conceder que no se hubiese probado el pago restante a que se refiere el Juez, el nuevo título que avala mi derecho real, no impide que esté obligado al pago total del precio adeudado*

*Consecuentemente y por las razones y motivos expuestos, debe revocarse la sentencia apelada, decretando que probé mi acción condenando al demandado al cumplimiento de las prestaciones a que hice alusión en mi demanda.*

**SEGUNDO.** *Transgresión a lo dispuesto en los artículos 15, 965, 966, 1221, 134, 1237, 1238 fracción 1, 1242 y 1243 del Código Civil vigente en el Estado y a los artículos 104, 105, 106, 351, 352, 386, 504, 505, 500 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y a las tesis de jurisprudencia y relacionadas cuyo rubro establecen: ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR*

(TITULAR REGISTRAL) SU  
 PROCEDENCIA  
 PRESCRIPCIÓN POSITIVA,  
 REQUISITOS QUE DEBEN  
 ACREDITARSE PARA SU  
 PROCEDENCIA  
 (LEGISLACIÓN DEL ESTADO  
 DE  
 SONORA).....PRESCRIPCIÓN  
 POSITIVA PROCEDENCIA  
 DE LA EJERCITADA POR EL  
 COMPRADOR EN CONTRA  
 DEL VENDEDOR por su  
 incorrecta interpretación y  
 aplicación por su falta de  
 aplicación.

En los CONSIDERANDOS IV.  
 V. VI y RESOLUTIVOS  
 SEGUNDO Y TERCERO  
 sentencia apelada,  
 toralmente el Juez A quo  
 expresó que no acredite el  
 ejercicio de mi acción de  
 prescripción positiva  
 respecto de los inmuebles  
 precisados porque, si en un  
 contrato de compra venta se  
 pacta la reserva de domino  
 del inmueble supeditada al  
 cumplimiento de un pago  
 posterior del comprador, la  
 propiedad permanece en el  
 vendedor, y el único medio  
 para que se transmita al  
 nuevo adquirente, es  
 justamente cubriendo ese  
 adeudo, circunstancia que  
 dijo no encuentra acreditada  
 con las documentales  
 exhibidas y admitidas a la  
 actora, es decir no encuentra  
 debidamente acreditado que  
 la actora hubiere cubierto en  
 su totalidad el adeudo, no  
 obstante que en el hecho  
 CUATRO lo afirme", que los  
 Doctrinarios [\*\*\*\*\*] Y  
 [\*\*\*\*\*]sostienen que



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir prescripción.*

*Ahora bien, estas consideraciones contradicen y criterios doctrinarios, van en contra de los preceptos legales que se han dejado señalados, y primordialmente de la jurisprudencia cuyo rubro establece ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL), SU PROCEDENCIA, amen que lo que se asevera en la doctrina invocada son criterios obsoletos y superados por esta jurisprudencia reciente de la Suprema Corte, pues esa posibilidad a que hace alusión la Juez consistente en que **no acredité haber cubierto el adeudo pactado** en los contratos de compra venta relativos, no trae como consecuencia la improcedencia de mi acción de usucapión, toda vez que en estos casos se deben distinguir los aspectos reales **(estos es, la transmisión de propiedad, como efecto principal)** de los obligacionales, **(es decir el pago del precio como primera obligación del comprador)** del contrato, pues el hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de*

*lo que suceda a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.*

*En efecto, si bien en los referidos contratos se asentó en una de sus cláusulas que se enteraba una cantidad pagada al momento de su celebración y el resto durante un lapso de tiempo, ello de ninguna manera implica que no se haya acreditado el ejercicio de mi acción de prescripción positiva, por un lado porque **yo si cubrí la totalidad de los adeudos pendientes en los dos contratos**, como se verá en el agravio siguiente, y por otro lado **aun suponiendo sin conceder que no se haya demostrado que pagué las cantidades restantes**, esto no implica mi falta de acción, pues como ya se indicó en el agravio que antecede, demostré con prueba fehaciente la procedencia de mi acción de usucapión, y ese supuesto adeudo no impide la prescripción, **pues el vendedor tiene el derecho de obligarme al pago total del precio adeudado.***

*Sirve de apoyo a todo lo anterior la tesis de jurisprudencia y relacionada que enseguida se transcriben.*

**ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

**REGISTRAL).** **SU PROCEDENCIA.** Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros,

*no se contraponen al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. **Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado.** Toda vez*

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (**es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador**) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.

....Primera Sala. Novena Época. Materia Civil. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011, página 5.

**PRESCRIPCIÓN  
POSITIVA.****PROCEDENCIA DE LA  
EJERCITADA POR EL  
COMPRADOR EN  
CONTRA DEL  
VENDEDOR.**

Quien adquiere por compraventa la propiedad, al titular registral de un inmueble, si bien tiene acción personal contra su vendedor, por virtud de la cual puede obtener el cumplimiento y la firma de la escritura respectiva, también tiene a su alcance la acción real de prescripción, en términos de lo dispuesto

*por los artículos 1156 del Código Civil para el Distrito Federal y 1151, fracción I, el último de los cuales establece que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, sin que pueda aducirse válidamente que la exigencia legal de que la posesión se tenga en concepto de propietario es diversa a que el poseedor sea propietario, dado que la noción relativa a que la posesión debe ser en concepto de propietario, sólo puede entenderse en la forma en que la establece el artículo 826 del Código Civil, en el que se consagra que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. En el caso de que se tenga título objetivamente válido y la posesión sea en carácter de dueño, por haber emanado de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, como lo es la compraventa celebrada entre la demandada como vendedora, y el actor en su carácter de comprador, también se está en los supuestos normativos que contemplan los preceptos invocados y, por ello, nada impide que el*





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*interesado instaure la acción de prescripción en contra de la vendedora para efecto de contar con una escritura pública de propiedad del bien raíz debatido, que reúna todas las formalidades de ley; esto es, la actora tiene derecho para instaurar el juicio de prescripción positiva con base en el contrato de compraventa en abonos, con el cual pretende acreditar la calidad de dueño que se requiere para la procedencia de dicha acción de prescripción, sin que ello prejuzgue sobre el acreditamiento o no de la calidad de propietaria que, en todo caso, deberá analizarse para determinar si se justifica con los elementos de prueba aportados durante la tramitación del juicio natural.*

*Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia Civil Semanario judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VI, diciembre de 1997, Pagina 680.*

**TERCERO-** *Transgresión a lo dispuesto en los artículos 15, 965, 966, 1223, 1224, 1237, 1238 fracción I, 1242 y 1243 del Código Civil vigente en el Estado y a los artículos 164, 105, 106, 351, 352, 386, 490, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal civil vigente en el Estado y a las tesis de jurisprudencia y*

relacionadas cuyo rubro establecen ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL) SU PROCEDENCIA PRESCRIPCIÓN POSITIVA, REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO SONORA).....PRESCRIPCIÓN POSITIVA PROCEDENCIA DE LA EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR, por su incorrecta interpretación y aplicación y por su falta de aplicación.

En la sentencia apelada en sus considerandos IV, V y VI se transgredió lo dispuesto en el artículo 490 del Código Procesal civil vigente en el Estado, porque **no se valoraron todas las pruebas aportadas** en juicio mediante una sana crítica, valorando cada una de ellas y en su conjunto en forma racional y atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia.

En efecto, se consideró por el juez a quo, que no acredite el ejercicio de mi acción de prescripción positiva porque, según, no fueron colmados los atributos previstos en el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado porque supuestamente no demostré que la posesión de los inmuebles en cuestión haya sido cierta, argumentando que los documentos consistentes en los contratos

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*de compraventa con reserva de dominio exhibidos, no pueden considerarse fundadamente bastantes para transferir a la poseedora el dominio de que se trata, aunado a que las pruebas que aporté consistentes en la prueba confesional a cargo de la demandada, así como la testimonial a cargo de los atestes que oferté, no implican que se encuentren reunidos a cabalidad los requisitos necesarios exigidos por el artículo 1237 del Código sustantivo"*

*Pues bien, es incierto, que esas pruebas documentales, confesional y testimonial que refiere el juez hayan sido las únicas probanzas con las que trate de demostrar que se me había transferido la posesión y por ende el dominio de los inmuebles de que se trata, a saber.*

*Para llegar a estas conclusiones el a quo omitió referir, considerar y valorar las diversas consistentes en las que ofrecí y que me fueron admitidas LAS DOCUMENTALES PUBLICAS ofrecidas en mi escrito inicial de demanda y en mi escrito relativo; LAS DOCUMENTALES PRIVADAS ofrecidas en mi escrito inicial de demanda y en mi escrito relativo: LA INSPECCION JUDICIAL desahogada en autos, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES primordialmente la relativa a que por no tener por contestada la demanda y al*

*acusar la rebeldía respectiva, se tuvo al demandado por contestada la demanda en sentido afirmativo, LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANO probanzas estas que no fueron valoradas en lo individual y en su conjunto confrontándolas en caso de ser necesario, como estaba obligada conforme con lo dispuesto el artículo 490 del código procesal civil vigente en el estado, con transgresión de este precepto legal.*

*En esa tesitura, es evidente que el razonamiento del Juez al no valorar todas mis probanzas me causa el consiguiente agravio, pues finalmente soslayando esas que omitió, declaró que no había procedido mi acción, lo cual es suficiente para revocar la sentencia apelada...”.*

**III.-** Vistos los agravios que vierte la apelante y las constancias que integran el sumario, esté órgano resolutor estima que los mismos son **infundados** para revertir el sentido del fallo impugnado, toda vez que de su lectura se advierte, que su molestia la enfoca en contra la determinación de la inferior en el sentido de que no acreditó su acción, de prescripción positiva que ejercitó en contra de la sucesión a bienes de **[\*\*\*\*\*]**,

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

por conducto de su Albacea o quien la represente y [\*\*\*\*\*], no obstante de que el demandado no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; bajo la consideración toral de que los contratos privados de compraventa con reserva de dominio, exhibidos por la actora como base de su acción no pueden considerarse fundadamente bastante para transferir a la poseedora el dominio sobre el bien de que se trata, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, y que en el caso concreto, cuando en un contrato de compraventa se pacta la reserva de dominio del bien inmueble supeditada al cumplimiento de un pago posterior del comprador, la propiedad permanece en el vendedor y el único medio para que aquélla se transmita al nuevo adquirente, es justamente cubriendo ese adeudo, circunstancia que no se encuentra acreditada con las documentales exhibidas y admitidas a la actora, que es decir, que no se encuentra debidamente acreditado que la actora

hubiere cubierto en su totalidad el adeudo, no obstante que en el hecho cuatro lo afirme, pues, no se encuentra demostrado lo anterior con las pruebas aportadas por la actora, consistentes en la Confesional a cargo de la demandada; así como la Testimonial, ya que de su análisis no se advierten colmados por la actora a cabalidad los requisitos establecidos por el artículo 1237 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

Contra estas consideraciones de la juzgadora de origen, la apelante a manera de agravios esencialmente refiere, que la determinación de la *A quo* transgrede los artículos 15, 965, 966, 1223, 1224, 1237, 1238 fracción 1, 1242 y 1243 del Código Civil, así como los numerales 104, 105, 106, 351, 352, 386, 504, 505, 506 y 661 del Código Procesal Civil, ambos vigentes en el Estado de Morelos; y las tesis de jurisprudencia de rubros: "ACCION DE USUCAPION EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL) SU PROCEDENCIA PRESCRIPCION POSITIVA, REQUISITOS QUE DEBEN



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA).”; “PRESCRIPCION POSITIVA PROCEDENCIA DE LA EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR”, por su incorrecta interpretación y aplicación y por su falta de aplicación.

Que ello es así, debido a que con las pruebas e indicios desahogados en el juicio natural acreditó el ejercicio de su acción de prescripción positiva respecto de los inmuebles precisados en su demanda, consistentes en los **lotes [\*\*\*\*\*], ubicados en [\*\*\*\*\*]**, conforme a lo dispuesto en los artículos 965, 966, 1223, 1224, 1237, 1238 fracción I, 1242 y 1243 del Código Civil Vigente en el Estado de Morelos, esto es, de manera pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de diseño por más de 25 años, contados a partir del 27 de abril de 1992 y 7 de enero de 1994 fechas en que el demandado **[\*\*\*\*\*]** le hizo entrega de la posesión material de esos bienes; que por tanto cumplió con los requisitos

que establecen esos artículos para usucapir.

Que en el juicio de origen demostró que entró a poseer dichos inmuebles mediante sendos contratos privados de compraventa celebrados con [\*\*\*\*\*] desde aquellas fechas 27 de abril de 1992 y 7 de enero de 1994, que acompañó a su escrito inicial de demanda; en los cuales se hizo constar que entró a poseer los inmuebles mediante un acto jurídico que le permitió ostentarse como dueño, que por lo tanto es un poseedor originario, con capacidad para usucapir en términos de los numerales antes citados, ya que así se advierte de las probanzas que ofreció consistentes en el propio escrito de demanda en donde refirió que en aquellas fechas el demandado le entregó los inmuebles; la CONFESIONAL de la parte demandada; la TESTIMONIAL a cargo de los testigos que presentó en juicio, quienes en la audiencia respectiva declararon que posee los inmuebles desde 1992 y 1994 respectivamente; con las DOCUMENTALES privadas que



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

acompañó con su escrito de demanda, mismas que no fueron objetadas en juicio; la declaración de rebeldía de la parte demandada, decretada por el juez, que implica que se presuman confesados los hechos de su demanda.

Que entonces si probó la causa generadora de su posesión y por ende haber detentado los inmuebles en calidad de poseedora cierta, originaria, pacífica, continua, en concepto de dueña y de buena fe, demostrando el justo título en que basó su pretensión.

Que en el hecho cuatro afirmó los Doctrinarios [\*\*\*\*\*] Y [\*\*\*\*\*] sostienen que solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir prescripción.

Que las consideraciones de la inferior contradicen los criterios doctrinarios antes citados y van en contra de los preceptos legales que se han señalado y primordialmente la jurisprudencia de rubro; "ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL

COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL), SU PROCEDENCIA”.

Que la posibilidad a que hace alusión la Juez consistente en que **no acreditó haber cubierto el adeudo pactado** en los contratos de compra venta relativos, no trae como consecuencia la improcedencia de su acción de usucapión, toda vez que el hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que suceda a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.

Que si bien en los referidos contratos se asentó en una de sus cláusulas que se enteraba una cantidad pagada al momento de su celebración y el resto durante un lapso de tiempo, ello de ninguna manera implica que no se haya acreditado el ejercicio de su acción de prescripción



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

positiva; por un lado porque si cubrió la totalidad de los adeudos pendientes en los dos contratos, y por otro lado **aun suponiendo sin conceder que no se haya demostrado que pagó las cantidades restantes**, ese supuesto adeudo no impide la prescripción, **pues el vendedor tiene el derecho de obligarlo al pago total del precio adeudado.**

Que la sentencia apelada transgrede lo dispuesto en el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, porque **no se valoraron todas las pruebas aportadas** en juicio mediante una sana crítica, valorando cada una de ellas y en su conjunto en forma racional y atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia; ya que esas pruebas DOCUMENTALES, CONFESIONAL y TESTIMONIAL que refiere el juez, no fueron las únicas probanzas con las que trató de demostrar que se le había transferido la posesión y por ende el dominio de los inmuebles en conflicto, sino la *A quo* omitió considerar y valorar las diversas DOCUMENTALES PUBLICAS y PRIVADAS ofrecidas en su escrito

inicial de demanda, así como LA INSPECCION JUDICIAL desahogada en autos, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES primordialmente la relativa a la circunstancia de que al no haber contestado la demanda y al acusarse la rebeldía respectiva, se le tuvo al demandado por contestada la demanda en sentido afirmativo; que también omitió valorar LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA.

Como ya se dijo, los agravios en estudio son infundados para revertir el sentido del fallo impugnado, toda vez que los artículos 980, 996, 1227, 1237, 1238, 1240 y 1241 del Código Civil del Estado de Morelos, refieren;

**"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.*

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

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

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

**"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.”

**“ARTÍCULO 1227.- CAMBIO DE LA CAUSA DE LA POSESIÓN PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN.** Para los efectos de los artículos 996 y 997 de este Código, se considera legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.”

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

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

**II.-** Pacífica,

**III.-** Continua;

**IV.-** Pública; y

**V.-** Cierta.”

**“ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:*

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

**II.-** *En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;*

**III.-** *En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta, y,*

**IV.-** *Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder."*

**"ARTICULO 1242.- PROMOCION 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 este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el*

*que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión."*

Del análisis integral y sistemático de los artículos antes transcritos, se advierte que es **poseedor de buena fe el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer**, y que también lo es, **quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho**, y que **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.

Y que **la 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**; que existen dos clases de





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

prescripción; positiva y negativa, la primera también llamada Usucapión, la cual 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; y la segunda es la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que fija la Ley.

Asimismo se advierte que la posesión necesaria para prescribir debe ser en **concepto de dueño** y con justo título, pacífica, continua, pública y cierta, **que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.** La calidad de dueño implica que la persona que posee la cosa se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho;

por lo que, tratándose de la posesión originaria justa o jurídica, tiene como causa generadora un justo título, **entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio**, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad.

En este contexto, el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: ***"...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..."***.

De lo anterior, se puede concluir que los elementos necesarios



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

que se deben acreditar fehacientemente para que prospere la acción de prescripción adquisitiva basada en la posesión justa o jurídica, son los siguientes:

**A.** El tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó el bien en calidad de dueño (cinco o veinte años, según el caso de que se trate, aumentada en una tercera parte, cuando así proceda);

**B.** La causa generadora de la posesión o justo título acto mediante el cual **se trasladó el dominio** del bien que se pretende usucapir.

**C.** Que la posesión sea pacífica, continua, pública y cierta.

**D.** Que la acción se interponga en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo tanto, si el poseedor, pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la

cosa durante el plazo legal correspondiente, en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, que es la causa generadora de su posesión, precisamente porque en él basa su pretensión; es decir que demuestre plenamente que le fue transmitido el dominio del inmueble que pretende prescribir por el titular de ese derecho.

En este contexto, se insiste que los agravios son **infundados**, toda vez que de autos se advierte que mediante escrito presentado el diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, ante la Oficialía de Partes común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, registrado con el número de folio 1598, el cual por turno se remitió al Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para su conocimiento y sustanciación; **[\*\*\*\*\*]**, demandó de **[\*\*\*\*\*]** y **[\*\*\*\*\*]**, las siguientes pretensiones:

**"DEL C. [\*\*\*\*\*]:**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

**A).**- *La Declaración Judicial de que se ha consumado la prescripción adquisitiva en mi favor y he adquirido la propiedad y por tanto se me declare propietaria para todos los efectos legales a que haya lugar respecto de los lotes números [\*\*\*\*\*] ubicado en [\*\*\*\*\*], Morelos con las siguientes medidas y colindancias:*

**Lote Siete:**

*Superficie construida de 40 M2. Superficie del terreno 52.50 M2 + 59 M2 de área común. Colindancias: al norte en siete metros veinte centímetros con área común. Al sur en siete metros diez centímetros con área común. Al oriente en cinco metros cincuenta centímetros con estacionamientos. Al poniente en cinco metros cincuenta centímetros con estacionamientos. Al poniente en cinco metros setenta centímetros con local número ocho. Con clave catastral No. 1100-22-047-029.*

*Estacionamiento marcado como siete.*

**Lote Ocho:**

*Superficie construida de 21 M2. Superficie del terreno 33.5 M2 + 22 M2 de área común. Colindancias: al norte en tres metros cincuenta centímetros con área común. Al sur en tres metros cincuenta y cinco centímetros con área común. Al oriente en cinco metros ochenta y cinco centímetros con el local número siete. Al*

*poniente en cinco metros noventa y siete centímetros con local número nueve. Con clave catastral No. [\*\*\*\*\*].*

*Estacionamiento: el marcado con el número ocho.*

**Del C. [\*\*\*\*\*].**

**B).-LA CANCELACIÓN y TILDACIÓN** que realice correspondientes a los folios reales número 437251-1 y [\*\*\*\*\*], que corresponden a los lotes siete y ocho, respectivamente, inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre del C. [\*\*\*\*\*].

**C).-La INSCRIPCIÓN** a mi favor como legítima propietaria de los inmuebles descritos en las pretensiones que anteceden, en los libros de esa dependencia para todos los efectos legales a que haya lugar, cuyos datos de antecedentes se han mencionado anteriormente.”

Exponiendo sustancialmente como **hechos** en los que sustentan su pretensión, que con fecha [\*\*\*\*\*] estando en el interior del inmueble materia de su demanda, **celebró con el señor [\*\*\*\*\*], un contrato privado de compraventa con reserva de dominio, respecto del**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

**Lote [\*\*\*\*\*] ubicado en el [\*\*\*\*\*],** cuyas medidas y colindancias son: Superficie construida de 40 Superficie del terreno 52.50 M2 + 59 M2 de área común. Colindancias: al norte en siete metros veinte centímetros con área común. Al sur en siete metros diez centímetros en área común. Al oriente en cincuenta metros cincuenta centímetros con estacionamientos. Al poniente en cinco metros cincuenta centímetros con estacionamientos. Al poniente en cinco metros setenta centímetros con local número ocho. Con clave catastral No. [\*\*\*\*\*]. Estacionamiento marcado como siete. Inscrito con el folio real número [\*\*\*\*\*], como consta en el certificado de libertad de gravámenes que se acompaña, pagándole como precio, la cantidad de \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] M.N.), que recibió mediante un pago de \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] M.N.) y la cantidad restante, mediante 18 pagos parciales, representados por pagares que suscribió como forma de pago, los cuales pagó oportunamente; que al momento de la firma del citado contrato se le hizo entrega material y

jurídica de dicho bien, tomando posesión inmediata; que lo anterior se hizo en presencia de diversas personas que se encontraban presentes en ese momento.

Que con fecha [\*\*\*\*\*], celebró un diverso **contrato privado de compraventa con reserva de dominio** con el señor [\*\*\*\*\*], respecto **del Lote Número Ocho, del mismo Condominio**, con la superficie, medidas y colindancias siguientes: Superficie construida de 21 M2. Superficie del terreno 33.5 M2+ 22 M2 de área común. Colindancias al norte en tres metros cincuenta centímetros con área común. Al sur en tres metros cincuenta y cinco centímetros con área común. Al oriente en cinco metros ochenta y cinco centímetros con el local número siete. Al poniente en cinco metros noventa y siete centímetros con local número nueve, Con clave catastral No [\*\*\*\*\*]. Estacionamiento: el marcado con el número ocho. Inscrito con el folio real número [\*\*\*\*\*], como consta en el certificado de libertad de



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

gravámenes que se adjunta; pagándole como precio, la cantidad de \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] M.N.), que recibió mediante un pago de \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] M.N.) y la cantidad restante, mediante 12 pagos parciales, representados por pagarés que suscribió como forma de pago, que en su momento le pagó conforme a lo pactado; que al momento de la firma del citado contrato se le hizo entrega material y jurídica de dicho bien inmueble, tomando posesión inmediata; que lo anterior se hizo en presencia de diversas personas que se encontraban presentes en ese momento.

Que a partir de la fecha de celebraciones de los contratos de referencia, comenzó a habitar los lotes adquiridos como dueña ya realizar diversos actos posesorios, poseyéndolos de buena fe, en concepto de dueño, de manera pacífica, de manera pública y que los ha poseído con pleno *animus domini*, como propietaria y que a la fecha han transcurrido más de 25 años contados a partir de la fecha en que se le

entregó la posesión material de los citados bienes, que por tanto, al cumplirse los requisitos que la ley exige, se ha consumado la prescripción en su favor y que tiene derecho a que se le declare propietaria, para así purgar los vicios que se desprendan de sus títulos base de su acción, mismos que constituyen la fuente generadora de su posesión, y que son suficientes para acreditar la posesión con justo título, toda vez que en tales documentos se transfirieron los derechos reales de propiedad; que por lo tanto se ve en la imperiosa necesidad de promover en la vía y forma propuestas, a fin de que se determinen procedentes las pretensiones que exige.

Para acreditar su dicho ofreció diversos medios probatorios entre las que destacan las documentales privadas consistentes en:

**1.- Copia certificada del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO,** celebrado, entre **[\*\*\*\*\*]** en su calidad de **VENDEDOR,** y, **[\*\*\*\*\*],** en su

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

carácter de **COMPRADORA**, respecto del local **[\*\*\*\*\*] ubicado en [\*\*\*\*\*], Morelos**, con las medidas, colindancias y superficie precisadas en dicho contrato en cuyas cláusulas PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA, se pactó lo siguiente:

**"PRIMERA:** EL SEÑOR **[\*\*\*\*\*]** VENDE CON RESERVA DE DOMINIO A LA SEÑORITA **[\*\*\*\*\*]** EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO EN EL PUNTO NUMERO IV DE LA RELACIÓN DE ANTECEDENTES DE ESTE CONTRATO, AD CORPUS DE LO SEÑALADO Y MOSTRADO FÍSICAMENTE EN EL TERRENO Y EN LAS CONDICIONES EN QUE SE ENCUENTRA, COMPRANDO ESTA ÚLTIMA EN TALES TÉRMINOS DICHO INMUEBLE.

**"SEGUNDA:** EL PRECIO DE LA COMPRAVENTA LO ES LA CANTIDAD DE \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] MONEDA NACIONAL), QUE DEBERÁ SER PAGADO EN LA SIGUIENTE FORMA:

**A).-** LA CANTIDAD DE \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] MONEDA NACIONAL), EN LA MISMA FECHA EN QUE SE FIRME EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA SIRVIENDO EL PRESENTE

DOCUMENTO COMO EL RECIBO MAS FIRME QUE PROCEDA EN DERECHO.

**B).- DURANTE EL LAPSO DE DOCE MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBA EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LA COMPRADORA JUNTO CON SU FIADOR SOLIDARIO SE COMPROMETE Y OBLIGA A PAGAR EL RESTO DEL PRECIO, ES DECIR LA CANTIDAD DE \$[\*\*\*\*\*] ([\*\*\*\*\*] M.N.)**

**TERCERA:** LA SEÑORITA [\*\*\*\*\*], SE COMPROMETE Y OBLIGA A FIRMAR DIVERSOS PAGARÉS EN FAVOR DEL SEÑOR [\*\*\*\*\*], DEBIDAMENTE AVALADOS POR EL SEÑOR INGENIERO [\*\*\*\*\*], MANIFESTANDO SU PLENA CONFORMIDAD CON EL COMPROMISO QUE A TRAVÉS DEL PRESENTE CONTRATO ADQUIEREN, ES DECIR LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS CANTIDADES QUE SE ESPECIFICAN EN LA CLAUSULA SEGUNDA EN FORMA INDUBITABLE.”

**2.- Copia certificada del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado, por un parte, como VENDEDOR, [\*\*\*\*\*] y, por**

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

otra parte como  
**COMPRADORA,**  
[\*\*\*\*\*], respecto  
del [\*\*\*\*\*]  
**ubicado en**  
[\*\*\*\*\*], **Morelos,**  
con las medidas,  
colindancias y superficie  
precisadas en dicho  
contrato en cuyas  
cláusulas PRIMERA,  
SEGUNDA Y TERCERA, se  
pactó lo siguiente:

"PRIMERA: EL SEÑOR  
[\*\*\*\*\*] VENDE  
CON RESERVA DE  
DOMINIO A LA SEÑORITA  
[\*\*\*\*\*] EL  
INMUEBLE ANTES  
MENCIONADO EN EL  
PUNTO NUMERO IV DE LA  
RELACIÓN DE  
ANTECEDENTES DE ESTE  
CONTRATO, AD CORPUS  
DE LO SEÑALADO Y  
MOSTRADO FÍSICAMENTE  
EN EL TERRENO Y EN LAS  
CONDICIONES EN QUE SE  
ENCUENTRA, COMPRANDO  
ESTA ULTIMA EN TALES  
TÉRMINOS DICHO  
INMUEBLE.

**SEGUNDA:** EL PRECIO DE  
LA COMPRAVENTA LO ES  
LA CANTIDAD DE  
\$[\*\*\*\*\*]  
([\*\*\*\*\*] MONEDA  
NACIONAL), QUE DEBERÁ  
SER PAGADO EN LA  
SIGUIENTE FORMA:  
A).-LA CANTIDAD DE  
\$[\*\*\*\*\*]  
[\*\*\*\*\*] MONEDA  
NACIONAL), EN LA MISMA  
FECHA EN QUE SE FIRME  
EL PRESENTE CONTRATO  
DE COMPRAVENTA

SIRVIENDO EL PRESENTE DOCUMENTO COMO EL RECIBO MAS FIRME QUE PROCEDA EN DERECHO.

**B).- DURANTE EL LAPSO DE DIECIOCHO MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBA EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LA COMPRADORA JUNTO CON SU FIADOR SOLIDARIO SE COMPROMETE Y OBLIGA A PAGAR EL RESTO DEL PRECIO, ES DECIR LA CANTIDAD DE \$[\*\*\*\*\*]. 00 ([\*\*\*\*\*] MONEDA NACIONAL), HACIÉNDOLO EN FORMA DE ABONOS PROMEDIO DE LA CANTIDAD RESTO, DIVIDIDA ENTRE EL NÚMERO DE MESES INDICADOS ANTERIORMENTE, ASÍ COMO EL INTERÉS QUE RESULTE AL 24% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS, DE ACUERDO A LA TABLA DE FINANCIAMIENTO ANEXA.**

**TERCERA:** LA SEÑORITA **[\*\*\*\*\*]**, SE COMPROMETE Y OBLIGA A FIRMAR DIVERSOS PAGARÉS EN FAVOR DEL SEÑOR **[\*\*\*\*\*]**, DEBIDAMENTE AVALADOS POR EL SEÑOR INGENIERO **[\*\*\*\*\*]**, MANIFESTANDO SU PLENA CONFORMIDAD CON EL COMPROMISO QUE A TRAVÉS DEL PRESENTE



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

*CONTRATO ADQUIEREN,  
ES DECIR LA OBLIGACIÓN  
DE PAGAR LAS  
CANTIDADES QUE SE  
ESPECIFICAN EN LA  
CLAUSULA SEGUNDA EN  
FORMA INDUBITABLE.”*

De las documentales antes transcritas y que constituyen los documentos base de la acción de la aquí apelante, se advierte que, contrario a lo que sostiene, no se encuentran colmados los requisitos previstos en el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, para la procedencia de la usucapión, toda vez que de dichos contratos consta que el vendedor, ahora demandado, **[\*\*\*\*\*]**, se reservó el dominio de los inmuebles materia de la compraventa y que constituyen el documento base de la acción de la aquí apelante, hasta en tanto la compradora no cubriera la totalidad de la cantidad acordada como monto de la compraventa, por lo tanto, si bien como lo alega la recurrente desde la fecha en que se celebraron los contratos basales, empezó a poseer los inmuebles materia de los mismos, también es cierto que esa posesión no se puede

considerar a título de dueño, ya que esa posesión no se puede considerar originaria, debido a que el vendedor no transmitió el dominio de los inmuebles, sino que ese dominio permaneció en el vendedor, es decir, su transferencia al comprador quedó supeditada a que éste cubriera en su totalidad el monto de la compraventa; lo cual no se advierte que así haya sido, sino por el contrario de las documentales que se analizan valoradas en términos de los numerales 442 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, si bien acreditan que el apelante celebró con el demandado un contrato de compraventa, respecto de los inmuebles aludidos en los mismos, también acreditan que el dominio de dichos inmuebles no fue transmitido al comprador, sino que quedó reservado al vendedor hasta que la compradora pagara en su totalidad el importe de la compraventa, circunstancia esta que no se acredita con las documentales en estudio.

También ofreció como medios de prueba la CONFESIONAL a cargo de la demandada de **Sucesión a**





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

**bienes de [\*\*\*\*\*], por conducto de su Albacea o quien la represente,** la cual fue declarada confesa de las posiciones que le fueron articuladas en la audiencia respectiva, debido a su incomparecencia al desahogo de dicha prueba; sin embargo esta probanza valorada en términos de los numerales 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta ineficaz para acreditar que la ahora inconforme, cubrió en su totalidad el monto de la compraventa para que así se le transmitiera el dominio pleno de los inmuebles materia del conflicto y así poseer estos bienes a título de dueño; ya que esta confesión ficta es solo un indicio que no se encuentra corroborado con otro medio de prueba.

Respecto de la TESTIMONIAL ofrecida por la ahora apelante a cargo de los ciudadanos [\*\*\*\*\*] Y [\*\*\*\*\*], valorada en términos de los numerales 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, resulta ineficaz para acreditar que la

ahora inconforme, cubrió en su totalidad el monto de la compraventa para que así se le transmitiera el dominio pleno de los inmuebles materia del conflicto y así poseer estos bienes a título de dueño; ello es así, debido a que si bien los atestes en mención refieren que la apelante posee los inmuebles desde 1992 y 1994 respectivamente, también es que no señalaron circunstancias de modo, tiempo y lugar de que esa posesión fuse a título de dueño, ya que nada dijeron respecto a que el dominio de los inmuebles quedó reservado al vendedor hasta en tanto la compradora no cubriera el monto total de la compraventa, muchos menos mencionaron señalaron circunstancias de modo, tiempo y lugar de que la compradora (su oferente) pago en su totalidad el importe de la compraventa, por ello es que su testimonio resulta ineficaz para demostrar que la posesión que dicen detenta su oferente, respecto de los multicitados inmuebles, es en concepto de dueño, originaria y apta para prescribir acorde con el numeral



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

1237 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Resulta también **infundado** cuando alega que la *A quo* paso por alto que la demandada **Sucesión a bienes de [\*\*\*\*\*]**, por conducto de su **Albacea o quien la represente**, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra y habérsele acusado la rebeldía, se le tuvo por contestada la demanda en sentido afirmativo, y que por ello se tienen por acreditados los hechos que expuso en su escrito inicial demanda, lo anterior es **infundado**, toda vez que si bien es cierto, que ante la falta de contestación a la demanda, se le declaró en rebeldía a la **Sucesión a bienes de [\*\*\*\*\*]**, por conducto de su **Albacea o quien la represente**; también cierto es que se le tuvo por contestado en sentido negativo los hechos que le atribuyó la actora en el escrito inicial de demanda, como se advierte en el auto de fecha dos de septiembre de dos mil diecinueve, por ello contrario a lo que ahora sostiene la apelante esta circunstancia en modo

alguno acredita los hechos que expuso en su escrito inicial de demanda, ya que en términos del artículo 386 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, estaba obligada a probar los hechos constitutivos de su acción, entre ellos el haber cubierto en su totalidad el monto de la compraventa, para que así cesaran los efectos de la comisión suspensiva para que adquiriera el dominio pleno de los inmuebles materia de la usucapión, lo que en el caso concreto no hizo, sino por el contrario en los agravios que se analizan reconoce de manera expresa que no cubrió el monto total de la compraventa, por lo tanto es inconcuso que jamás ha tenido el pleno dominio de los inmuebles cuya prescripción pretende, en consecuencia es falso que su posesión sea título de dueño;

En consecuencia la posesión que detenta no es apta para prescribir en términos de lo establecido en el artículo 1237 del Código Procesal Civil, vigente en el Estado de Morelos, porque jamás ha poseído a título de dueño dichos inmuebles y su posesión no es originaria.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

En lo conducente apoyan lo antes expuesto el criterio jurisprudencial siguiente.

**"Época: Octava Época  
Registro: 221456  
Instancia: Tribunales  
Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario  
Judicial de la Federación  
Tomo VIII, Noviembre  
de 1991**

**Materia(s): Civil**

**Tesis:**

**Página: 267**

**POSESION ORIGINARIA  
Y POSESION DERIVADA.  
DIFERENCIAS.**

*La posesión originaria se obtiene a través de una transmisión de derechos que realiza el propietario en favor del poseedor, mediante compraventa, donación, herencia, dación en pago, etcétera. La posesión derivada es aquella que se transmite por arrendamiento, usufructo, depósito u otro título análogo."*

**TRIBUNAL COLEGIADO  
DEL VIGESIMO CIRCUITO.**

De lo hasta aquí expuesto se puede concluir que tal y como lo observó la *A quo* en su sentencia impugnada, en el juicio natural no quedaron plenamente acreditados los requisitos para la procedencia de la acción de usucapión previstos en el

artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que no quedó demostrado que la posesión que la accionante alude detenta de los bienes materia del juicio, sea a título de dueño, ya que si bien es cierto entro a poseer mediante la celebración de dos contratos de compraventa que celebró con el demandado [\*\*\*\*\*], también es cierto que no se concretó la transmisión de la propiedad de los inmuebles que pretende usucapir, ya que ésta quedó en poder del vendedor hasta que se pagara la totalidad del monto de la compraventa; circunstancia esta que no quedó acreditada en el juicio natural, por ello es que su posesión no puede ser considerada a título de dueño y como originaria y apta para prescribir en los términos establecidos en el numeral 1237 de la Ley sustantiva aplicable; requisito *sine qua non* para la procedencia de la usucapión; en consecuencia lo procedente es **confirmar** la sentencia impugnada.

Por todo lo antes expuesto, se puede concluir que la actora [\*\*\*\*\*], no acreditó el ejerció

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

de su acción de prescripción positiva que ejercitó en contra de **Sucesión a bienes de [\*\*\*\*\*]**, por conducto de su **Albacea o quien la represente**, respecto de los inmuebles descritos en párrafos precedentes.

**V.-** Son a cargo de la parte apelante los gastos y costas de la presente instancia por surtirse la hipótesis prevista en la fracción IV el artículo 159 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, es decir se está ante la presencia de dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive,

Bajo este contexto al haber resultado **Infundados** los agravios expuestos por la recurrente, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha [\*\*\*\*\*], dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por promovido por

**[\*\*\*\*\*]**, en contra de la **sucesión a bienes de [\*\*\*\*\*]**, por conducto de su **Albacea o quien la represente y [\*\*\*\*\*]**, expediente **[\*\*\*\*\*]**.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 530, 532 fracción I, 535, 537, 548, 550 y 552 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

***RESUELVE:***

**PRIMERO.-** Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha **[\*\*\*\*\*]**, dictada por la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del expediente **[\*\*\*\*\*]**.

**SEGUNDO.-** Se condena a la apelante **[\*\*\*\*\*]** al pago de



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE MORELOS

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

las costas de la presente instancia por surtirse la hipótesis prevista en la fracción IV el artículo 159 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del juez natural lo resuelto y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** que integran la Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Licenciada **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Presidenta de la Sala; Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO** Integrante y **ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, **Integrante y Ponente** en el presente asunto quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Licenciado **MARCO POLO SALAZAR SALGADO**, quien da fe.- - - - -

Las firmas que calzan, corresponden a la resolución del toca  
civil 678/2021-10. Expediente [\*\*\*\*\*]  
AGG/mrm\*spc