

EXP. NÚM. 251/2020-3

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos; veintitrés de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **251/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido por *********, contra *********, ********* y del *********, radicado en la **Tercera Secretaría**, y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el **dieciséis de octubre de dos mil veinte**, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, correspondiéndole por turno conocer del presente asunto al Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial en el Estado, *********, demandó en la vía **Ordinaria Civil** de *********, ********* y del *********, textualmente las siguientes prestaciones:

*"1.- De los CC. ***** y *****,
A) La declaración de prescripción positiva que ha operado en mi favor, respecto del bien inmueble que mas adelante indicaré..."*

Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, demandó:

*"2.- Del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO, DEMANDO:
A) La tildación y cancelación de la inscripción del inmueble motivo del presente juicio a nombre de la demandada.*

B) Como consecuencia de lo anterior, la inscripción del inmueble motivo del presente juicio a nombre del suscrito en los libros de registro a su cargo"

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

2.- Por acuerdo de **veintiuno de octubre de dos mil veinte**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Por cédulas de notificación personal de **tres y cuatro de noviembre de dos mil veinte**, se emplazó a juicio a los demandados *********, ********* y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

4.- Por auto **veintiséis de noviembre de dos mil veinte**, previa certificación del término para contestar la demanda, se tuvo por precluido el derecho de los demandados *********, ********* y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** para contestar la demanda instaurada, por lo que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos veintiuno de octubre de dos mil veinte y diecisiete de noviembre del citado año y se ordenó que las

posteriores notificaciones, aún las personales se realizaran por medio de Boletín Judicial.

5.- Por así permitirlo el estado de las actuaciones, se señaló fecha y hora para la celebración de la Audiencia de Conciliación y Depuración, de igual modo y ante la rebeldía en la que incurrieron los demandados se ordenó que se publicara en el Boletín Judicial por dos veces consecutivas, en términos de lo ordenado por el artículo 594 del Código Procesal Civil.

6.- El **dieciséis de marzo de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de **Conciliación y Depuración**, haciéndose constar que a la misma no comparecieron el actor *********, los demandados *********, ********* y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni persona que los asista, debido a la incomparecencia de las partes fue imposible llegar a un arreglo conciliatorio, pasando a la etapa de depuración y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se abrió el juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común para ambas partes.

7.- Por acuerdo del **veintidós de marzo de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, asimismo, se tuvo a la parte actora *********, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, de las cuales fueron admitidas las siguientes: La Confesional a cargo de *******y*******; la Testimonial a cargo de los atestes propuestos, documentales anexas

a su escrito inicial de demanda; la Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana.

8.- En diligencia de **tres de junio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **Pruebas y Alegatos** haciendo constar que compareció la parte actora ***** asistido de su abogada patrono, los testigos ***** y *****; por otra parte, se hizo constar la incomparecencia de los demandados *****, ***** y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ni persona que los asista; procediendo al desahogo de la prueba **Confesional** a cargo de los demandados ***** y ***** a quienes se les declaró confesos fictos de las posiciones calificadas de legales en virtud de su incomparecencia, motivo por el que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto veintidós de marzo de dos mil veintiuno; al encontrarse desahogadas las pruebas admitidas en autos, se pasó a la etapa de alegatos; en la que la parte actora los dictó en el acto, mientras que a los demandados se les declaró precluido su derecho para tal efecto, y por permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se ordenó turnar los autos a la vista de la titular para resolver en definitiva el presente asunto, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, es **competente** para conocer

y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III** y **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral **68**, fracción **I**, inciso **b)** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra ubicado **en fracción de predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número 11, colonia Amate Redondo, Cuernavaca, Morelos;** es decir se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo tanto le asiste competencia para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

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

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

"ARTICULO 661.- QUIÉN PUEDE PROMOVER LA DECLARACIÓN DE PROPIEDAD. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por*

el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.

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

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

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

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

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

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la legitimación procesal activa, se debe entender como la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, mientras que la legitimación ad causam, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que legitimación pasiva es aquélla en contra de quien se

ejerce la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por citado dispositivo al exhibirse en autos el Certificado de Libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de catorce de septiembre de dos mil veinte, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre del demandado*****; documental que de conformidad con los artículos 437 y 449 del Ordenamiento legal antes citado es dable concederle valor probatorio pleno; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos. Lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la *legitimación en la causa* incoada por la parte actora.

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

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio.

La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

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

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

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

Al respecto, de actuaciones se advierte la parte actora presentó su demanda ante este juzgado el dieciséis de octubre de dos, mil veinte, misma que fue acordada de conformidad mediante auto veintiuno de octubre de dos mil veinte, en la vía Ordinaria Civil, ordenándose correr traslado a los demandados***** , ***** **y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS;** quedando debidamente emplazados mediante cédulas de notificación personal realizadas el tres y cuatro de noviembre de dos mil veinte; notificaciones que fueron realizadas en los domicilios en los que habitan los demandados, ajustándose a la hipótesis de los citados dispositivos:

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

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

Si el demandado no espera a la citación del actuario, éste procederá a notificarlo por cédula de notificación personal en el acto, procediendo a entender la diligencia con cualquiera de los parientes o domésticos del demandado o con la persona adulta que viva en el domicilio, por lo que por conducto de cualquiera de ellos entregará y correrá traslado al demandado con la cédula y documentos mencionados en

el párrafo primero de este artículo. El actuario asentará razón del acto con anotación de las anteriores circunstancias, recogiendo la firma o huella digital de la persona que reciba, o haciendo constar el hecho de no saber firmar o negarse a ello”.

"ARTICULO 134.- *Notificación por edictos. Procede la notificación por edictos en los siguientes casos:*

I.- Cuando se trate de personas inciertas;

II.- En caso de persona cuyo domicilio se desconoce;

III.- En todos los demás casos previstos por la Ley.

En los casos de las fracciones I y II, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación, advirtiendo al citado que deberá presentarse ante el Tribunal dentro de un plazo que no bajará de quince ni excederá de treinta días a partir de la fecha de la última publicación”.

Advirtiéndose en el razonamiento actuarial que previo a la notificación, se constituyó en los domicilios proporcionados por la parte actora, encontrándose en los domicilios correctos por así indicárselo los signos exteriores como son los nombres de las calles, los cuales constan en unas placas metálicas pegadas en las esquinas, en el caso de *****, por el dicho de ***** persona que renta el inmueble en el que habita el buscado; en el emplazamiento relativo a ***** y la institución pública, al entregarles la cédula personalmente, con los anexos respectivos.

V. En ese tenor, toda vez, que no existe cuestión incidental que resolver, se procede al estudio de la acción principal, de la que se desprende que el actor reclamó como pretensiones de*****,***** **y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,** lo ya precisado en el Resultando **1** del presente fallo, fundándose para ello en los siguientes hechos:

"1.-Con fecha 22 de junio del año Dos Mil Seis, le compré a la C. *****, quien a su vez adquirió del C. *****, mediante contrato privado de compraventa, documento que exhibo como anexo número Uno, el bien inmueble identificado registralmente como Fracción de Predio denominado Rancho del Amate ubicado al noroeste de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, actualmente Calle Naranjos, número 11, Colonia Amate Redondo, Cuernavaca, Morelos, con las siguientes medidas y colindancias: superficie de 258.00 metros cuadrados. Mide al norte en 9.82 metros y colinda con propiedad particular; al sur mide 9.93 metros y colinda con Calle Naranjos; al oriente mide 24.74 metros y colinda con propiedad particular y al poniente mide 24.85 metros y colinda con propiedad particular.

El inmueble motivo del juicio se identifica catastralmente con el número 1100.18-088.023, y se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado con el Folio Real Número 504509-1, circunstancias que se acredita con el Certificado expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, misma documental pública que se anexa al escrito inicial de demanda. Documental Pública que hace Prueba plena en términos de los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil Prueba plena en términos de los artículos del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

2.-Ahora bien, el certificado expedido por el Codemandado Instituto de Servicios Registrales del Estado se encuentra inscrita una superficie mayor, sin embargo, el inmueble motivo del presente Juicio lo es la fracción descrita con anterioridad y que demás ya se encuentra dividida en la Dirección de Catastro Municipal de Cuernavaca, lo cual será acreditado procesalmente.

3.-Como se dijo con anterioridad, derivado de la confianza que existía entre el escrito y la ahora demandada, al pagarle la totalidad del valor del operación y entregarme la posesión del inmueble motivo del Juicio, me entregó la posesión física, real y material del inmueble materia del presente juicio.

4.-La posesión que detento respecto del Bien Inmueble mencionado ha sido:

a).-A TITULO DE DUEÑO.-Ya que me he ostentado ante todo mundo como tal, además de que es de todos conocido de que soy dueño del inmueble mencionado.

b).-PUBLICA.-Ya que es del dominio público conocida mi posesión, además de que ha disfrutado de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla.

C.-CONTINÚA.-En virtud de que en ningún momento y bajo ninguna circunstancia ha sido interrumpida la Posesión que detento de este Inmueble.

d).-CIERTA.-En virtud de que la Posesión que detento la adquirí mediante un Título TraslATIVO de Dominio que es suficiente para la procedencia de mi acción intentada.

e).-DE BUENA FE.-Ya que en ningún momento he ejercido violencia para poseer dicho inmueble.

f).-PACIFICA.-Además de lo anterior, ni terceras personas han ejercido violencia para desposeerme del inmueble.

5.-Bajo Protesta de Decir Verdad, manifiesto que el inmueble que adquirí lo poseo desde la fecha del contrato privado de compraventa, documento Base de mi acción, lo cual será acreditado oportunamente.

6.-Como se ha manifestado con anterioridad y en términos de los Artículos 1237, 1238, 1242 del Código Civil vigente en el Estado, ha operado la PRESCRIPCIÓN(SIC)POSITIVA a favor del suscrito, ya que desde el momento en que celebramos la compraventa y me entregó la posesión del Bien Inmueble motivo del presente Juicio, la ahora demandada no mostró interés alguno en interrumpir mi posesión de ninguna forma hasta la fecha, además de que como lo acreditaré procesalmente, mi posesión, entre otras características es del Dominio Público conocida, además de que siempre me he ostentado como dueño ante todo mundo.

7.-Desde la fecha en que celebramos la compraventa del Inmueble motivo del Juicio, han transcurrido más de Catorce años y desde esa fecha y en muchas ocasiones de manera extrajudicial le solicite a la ahora demandada la firma de la Escritura Pública Definitiva para formalizar ante Notario Público el Contrato de Compraventa y esta se ha negado de manera reiterada sin dar justificación para ello, por lo que ante innumerables solicitudes extrajudiciales para solicitarle su firma y reiteradas negativas a ello, me veo en la necesidad de recurrir ante Su Señoría para ejercitar la acción que se le demanda a la ahora demandada”.

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

"ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

"ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción.

Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales."

"ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA 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 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes."

"ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA: La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho.-II.- Pacífica.-III.- Continua.- IV.- Pública.- V.- Cierta."

"ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.- Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.- II.- III.- IV.-

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

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

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

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

"ARTÍCULO 965 NOCIÓN DE POSESIÓN. *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho".*

"ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva".*

Ahora bien, de los anteriores numerales, se advierte que la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación Sustantiva Civil en vigor.

Es decir, que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

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

V. Cierta.

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

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

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

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

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

Por otra parte, es preciso mencionar que es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal **980** del Código Civil para el Estado de Morelos.

De lo precitado, se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuoso o ilegal, pues este no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la Ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

Al respecto, es preciso entrar al estudio del contrato exhibido por el actor, suscrito el **veintidós de junio de dos mil seis**, celebrado entre ***** en su carácter de vendedor y ***** en su carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en:

Fracción de predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número 11, colonia Amate Redondo, Cuernavaca, Morelos; con una superficie de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias:

Norte.- En nueve punto ochenta y dos metros, colinda con propiedad particular.

Sur.- En nueve punto noventa y tres metros y colinda con calle Naranjos.

Oriente.- En veinticuatro punto setenta y cuatro metros y colinda con propiedad particular.

Poniente.- En veinticuatro punto ochenta y cinco metros colinda con propiedad particular.

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

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

Por lo que a dicha documental se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, ya que no fue objetada o impugnada y de la que se advierte que ********* en su carácter de vendedor transmitió la propiedad del inmueble antes citado a ********* ahora actor, en su carácter de comprador, quien se obligó a pagar un precio determinado y cual fue pagado en su totalidad; de tal manera que la posesión que detenta la parte actora es en concepto de propietario.

Acreditándose así el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer, encontrándose revelada la causa generadora de su posesión, **así como la buena fe del actor y que su posesión es cierta;** dado que la adquirió y disfruta en concepto de dueño del inmueble que produce la prescripción, la que se demuestra con el contrato de compraventa base de la acción, del que se aprecia que el

actor ha estado en posesión del citado inmueble por catorce años.

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

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada."*

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

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

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. *De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización*

del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.”

Por todo lo anterior se concluye que quedó demostrado que el actor es el poseedor, es decir el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), que empezó a poseerla por tener título (contrato) objetiva y subjetivamente válido; originándose la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, debido a que establece el precio de la cosa y transmite la posesión y propiedad del bien, como es la compraventa.

Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa, puede adquirir por prescripción positiva el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia los artículos **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, como lo son la posesión durante **cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública.

Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio, ya que con él se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea por cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos quedaron acreditados con las siguientes pruebas:

Confesional ficta a cargo de ********* y *********, quienes no se presentaron a su desahogo, no obstante de encontrarse debidamente notificados, razón por la que se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto veintidós de marzo de dos mil veintiuno, en la que admitieron:

*"Que conocen la fracción de terreno del inmueble identificado como fracción del predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número once, colonia Amate Redondo, municipio de Cuernavaca, Morelos; que ese inmueble se lo vendió a ***** y que le pagó en su totalidad el valor de la compra del inmueble motivo del presente juicio a la parte vendedora; que desde la fecha de la compraventa le entregó al comprador ***** la posesión del inmueble motivo del presente juicio; reconoce que quien se encuentra en posesión del inmueble es *****; que el inmueble motivo del presente juicio lo tiene en posesión hasta la fecha de hoy ***** "*

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

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

"CONFESIÓN FICTA. PARA SU EFICACIA PROBATORIA, SE REQUIERE QUE LAS POSICIONES SE REFIERAN A HECHOS PROPIOS DEL ABSOLVENTE Y CONCERNIENTES AL PLEITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). En relación con la prueba confesional, el artículo [394 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Michoacán](#) permite que las posiciones se refieran a hechos ajenos al absolvente, siempre y cuando tenga conocimiento de ellos, en cuyo caso no se le puede obligar a que conteste afirmativa o negativamente; sin embargo, por lo que ve a la confesión ficta, el diverso numeral 523 es categórico al señalar que para que se tengan plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente se hayan dado por absueltas en sentido afirmativo, se requiere que éstas se refieran a hechos propios del absolvente y concernientes al pleito, por lo que si no reúnen alguno de esos requisitos no puede otorgárseles eficacia probatoria".

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

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

Asimismo, se desahogó la **TESTIMONIAL** a cargo ***** y ***** , probanza de la que se advierte que el primero de los mencionados declaró:

*"Conoce a su presentante porque son vecinos, lo conoce desde hace catorce años; conoce el bien inmueble identificado como fracción del predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número once, colonia Amate Redondo, municipio de Cuernavaca, Morelos, el dueño es *****; se lo compró a *****; lo conoce como dueño desde hace catorce años; nunca ha presentado ningún problema con la posesión del terreno; todos los vecinos conocen a ***** como dueño; la posesión que ejerce su presentante es de dueño; siempre ha vivido allí; su posesión es cierta y de buena fe; en la razón de su dicho manifestó constarle lo que declaró porque son vecinos desde hace catorce años, y siempre ha sido él reconocido por todos en la colonia como dueño."*

En tanto, la segunda de los testigos, declaró:

*"Conoce a su presentante porque son vecinos, lo conoce desde hace catorce años; conoce el bien inmueble identificado como fracción del predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número once, colonia Amate Redondo, municipio de Cuernavaca, Morelos, el dueño es *****; se lo compró a *****; lo conoce como dueño desde hace catorce años; nunca ha habido problemas con la posesión del terreno que su presentante ha ostentado; todos conocen a ***** como dueño; la posesión que ejerce su presentante es de dueño; siempre ha vivido allí; su posesión es cierta y de buena fe; en la razón de su dicho manifestó constarle lo que declaró porque su presentante es su vecino desde hace catorce años, lo conoce desde entonces y siempre ha vivido allí."*

Probanza a la cual es de otorgarle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que se advierte que los testigos fueron contestes y uniformes en lo que declararon, además de que percibieron los hechos por sus propios sentidos y no por inducción o referencia de terceras personas; aunado a ello los referidos atestes señalaron que***** vive en el domicilio identificado como fracción de predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número

11, colonia Amate Redondo, Cuernavaca, Morelos; motivo por el que les consta que el actor compró el citado inmueble y lo habita desde hace más de diez años; en este sentido, los declarantes fueron uniformes en declarar que el actor habita el inmueble descrito desde hace catorce años, en la misma tesitura declararon que es su presentante el que ha habitado el inmueble, encargándose de la propiedad y ostentándose como dueño, lo que afirmaron porque conocen a su presentante, toda vez que son vecinos; de lo que se infiere que los hechos sobre los que depusieron les constaron, tal como lo manifestaron. Por lo que adminiculada con la confesión ficta, es eficaz para demostrar que la parte actora acreditó que su posesión ha sido por catorce años, y la ha ejercido de manera pública, continua, cierta y de buena fe, señalando de manera medular que la posesión que ostenta nunca ha sido interrumpida, reconociendo al actor como propietario del inmueble en cuestión; por lo que con dicha probanza se acreditan los extremos de los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor. Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos son los percibieron la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y declararon en base a los hechos que les constaron que la posesión que detenta la actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir. Por lo tanto, y toda vez que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el

artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado, además de que los testigos son quienes a través de sus sentidos perciben la realidad del caso concreto y pueden informar acerca de los hechos que les consten.

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

"POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble."*

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

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. *El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo."*

Continuando con el análisis de las pruebas aportadas por la actora, se aprecian las documentales públicas y privadas, consistentes en recibos de pago por servicios de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, pagos de contribuciones de impuesto predial y licencia;

de los que se advierten pagos de servicios respecto del inmueble ubicado en fracción de predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número 11, colonia Amate Redondo, Cuernavaca, Morelos; documentales privadas que no fueron objetadas por la parte contraria, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 444 en relación con el 490 ambos del Código Procesal Civil, se tienen por admitidas, surtiendo sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente; luego entonces, les concede pleno valor probatorio para acreditar que la parte actora se encuentra en posesión del bien inmueble en cuestión, lo que resulta coincidente con el contrato de compraventa de veintidós de junio de dos mil seis; posesión que se obtuvo de manera pacífica y cierta, toda vez que acorde a los numerales 992 y 995 del Código Civil en vigor, fue adquirida sin violencia, mediante el referido contrato de compraventa.

Asimismo, se encuentra glosado en autos la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen, de catorce de septiembre de dos mil veinte, expedido por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se advierte que el 100% de los derechos de propiedad del inmueble materia del presente juicio, se encuentra inscrito en esa dependencia a nombre del demandado *****, documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 437 en relación con el 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que de ella se demuestra que el inmueble

objeto de esta controversia se encuentra registrado a nombre del referido demandado.

En esas condiciones, como ya se adujo en líneas precedentes, el actor exhibió la documental privada consistente en el contrato de compraventa de veintidós de junio de dos mil seis, celebrado por ***** como vendedor y ***** en su carácter de comprador, respecto al inmueble identificado como:

Fracción de predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número 11, colonia Amate Redondo, Cuernavaca, Morelos; con una superficie de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias:

Norte.- En nueve punto ochenta y dos metros, colinda con propiedad particular.

Sur.- En nueve punto noventa y tres metros y colinda con calle Naranjos.

Oriente.- En veinticuatro punto setenta y cuatro metros y colinda con propiedad particular.

Poniente.- En veinticuatro punto ochenta y cinco metros colinda con propiedad particular.

Documental, que resulta ser la causa generadora de la posesión que tiene *****, constituyendo la prueba objetiva del origen o causa generadora de la posesión, tal como el actor lo aseveró y acreditó, pues dicho documento, es la existencia del acto traslativo de dominio que produce consecuencias de derecho y a la vez legítima al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario del inmueble citado, por

lo que la precisión de dicha causa generadora, en los términos apuntados, permite establecer que la posesión que tiene el solicitante sobre el inmueble materia del presente juicio, es en concepto de dueño, siendo éste poseedor del citado bien desde el **veintidós de junio de dos mil seis**, momento en que el actor, entró en posesión de buena fe, de manera pacífica, continua, pública y cierta; teniendo la posesión del bien inmueble objeto de la usucapión por catorce años, dado que lo posee desde el año dos mil seis, circunstancia que quedó corroborada con la confesión ficta de los demandados ***** y ***** , así como con la declaración de los los atestes, así como con las documentales anteriormente valoradas; consecuentemente, se actualiza la hipótesis contenida en la Fracción I del artículo 1238 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, que reza: *"...Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción..."*

Así, en el presente caso, el promovente acreditó los supuestos contenidos en los ordenamientos legales transcritos en líneas anteriores, esto es así, toda vez que el solicitante adquirió la posesión originaria a través, del contrato privado de compraventa celebrado el **veintidós de junio de dos mil seis**, circunstancia que como ya se mencionó es la causa generadora de la citada posesión misma que al ser originaria establece la presunción de propiedad en favor de***** , tal como lo prevé el dispositivo legal 972 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos; en ese orden de ideas, la precisión y prueba

objetiva de la causa en mención permite establecer la calidad y naturaleza de la posesión, esto es, al haberse acreditado la causa generadora de la posesión que la parte actora tiene sobre el bien inmueble materia del presente juicio, siendo que lo posee en concepto de dueño o propietario, lo que conlleva a precisar que la citada posesión es de buena fe, así también se estima que la posesión de la solicitante es pacífica, pues, no ejerció violencia para adquirirla sino que lo hizo en base a la relación contractual descrita con antelación.

Cabe mencionar, que la posesión del actor ha sido continua, pues, de las constancias que integran el sumario no se desprende dato alguno que acredite que la citada posesión haya sido interrumpida por alguno de los medios de interrupción enumerados en los artículos 1251 a 1254 de la Ley Sustantiva Civil en vigor; por lo expuesto, se determina que *****, acreditó haber poseído el inmueble de mérito, en tiempo anterior, desde el dos mil seis y no sólo en la actualidad lo cual constituye una presunción de que su posesión es continua, dado que el poseedor actual que prueba haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio, lo anterior atento a lo ordenado por el ordinal 975 de la Ley Sustantiva Civil en vigor.

VI.- Por su parte, los codemandados *****, *****, **y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, fueron omisos en contestar las demandas instauradas en tiempo y forma, no obstante de encontrarse emplazados a juicio, motivo por el que en

auto veintiséis de noviembre de dos mil veinte, fueron omisos en ofrecer pruebas de su parte para acreditar los hechos que les imputaron.

Ahora bien, respecto de la prestación que hizo valer la parte actora, contra del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se concluye que es improcedente, toda vez que la anotación en el Libro de Gobierno sobre la sentencia que se dicte, no contiene ningún efecto jurídico en relación a la acción de prescripción adquisitiva reclamada.

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

Por lo tanto, **es dable absolverlo de la prestación que le fue reclamada por el actor**. Lo anterior en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos. Son aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, con residencia en Nezahualcóyotl, Estado de México, visible en el Semanario Judicial de la

Federación publicada el nueve de septiembre del año dos mil dieciséis, Registro 2012569, Décima Época, cuyo rubro y contenido son del tenor siguiente:

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

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

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

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

Fracción del predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número once, colonia Amate Redondo, municipio de Cuernavaca, Morelos; con una superficie de doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias:

Norte.- En nueve punto ochenta y dos metros, colinda con propiedad particular.

Sur.- En nueve punto noventa y tres metros y colinda con calle Naranjos.

Oriente.- En veinticuatro punto setenta y cuatro metros y colinda con propiedad particular.

Poniente.- En veinticuatro punto ochenta y cinco metros colinda con propiedad particular.

El cual se encuentra registrado a nombre del demandado ********* en el certificado de libertad de gravamen, folio real 504509-1.

Por tanto se **ordena** la **cancelación** de la inscripción que aparece en el **INSTITUTO DE SERVICIOS**

REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO a nombre del demandado *********, e **inscribirlo a nombre de la parte actora *******, **sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia** de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la **vía** elegida es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó la acción ejercida en el presente juicio contra los demandados *********, ********* y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes no comparecieron a juicio no obstante de encontrarse debidamente notificados.

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

Fracción del predio denominado Rancho del Amate, ubicado al Noroeste de Cuernavaca, Morelos, actualmente calle Naranjos número once, colonia Amate Redondo, municipio de Cuernavaca, Morelos; con una superficie de doscientos cincuenta y ocho

metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias:

Norte.- En nueve punto ochenta y dos metros, colinda con propiedad particular.

Sur.- En nueve punto noventa y tres metros y colinda con calle Naranjos.

Oriente.- En veinticuatro punto setenta y cuatro metros y colinda con propiedad particular.

Poniente.- En veinticuatro punto ochenta y cinco metros colinda con propiedad particular.

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

QUINTO.- Teniendo la presente resolución judicial calidad de Título de Propiedad, **se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, sirviendo de título de propiedad al poseedor *animus domini* *******, propietario del 100% de los derechos de propiedad del inmueble descrito y únicamente respecto de la superficie de **doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados.**

SEXTO.- En función de lo expuesto en el Considerando VI del presente fallo, **se absuelve al codemandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de las prestaciones que le fueron reclamadas.**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA ESTHER**

PICHARDO OLAIZ, Juez Sexto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **TANIA MAIDELINE VÁZQUEZ BAUTISTA**, con quien legalmente actúa y da fe.

MEPO/agj