



Xochitepec, Morelos, quince de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S.- Para resolver en **definitiva** los autos del expediente **491/2018**, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por ***** contra ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Segunda Secretaría, y;

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

1.- Mediante escrito al que correspondió el folio **542**, presentado con fecha cinco de mayo del año dos mil dieciocho, ante la oficialía de partes del entonces Juzgado Civil del Octavo Distrito Judicial, compareció ***** , por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil de *****.

Manifestó como hechos los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones; y adjunto a su escrito inicial, los documentos que considero pertinentes para acreditar su acción, misma que baso en las pretensiones siguientes:

- A).-** Que ha operado en mi favor la prescripción positiva y en consecuencia se me declare legítimo propietario del bien inmueble ubicado en *****.
- B).-** La inscripción de la sentencia que se dicte, y se realicen los trámites en el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES, del Estado de Morelos, así mismo se me expédian de los respectivos títulos de propiedad del inmueble a mi favor.
- C).-** El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio.

2.- En ese tenor con fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta,

ordenándose en el mismo emplazar a juicio a la parte demandada, para que, dentro del término de diez días, diera contestación a la misma; y, toda vez que el domicilio del demandado se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil competente de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, emplazamiento que se llevó a cabo por conducto del actuario adscrito al Juzgado exhortado, mismo que se entendió con la esposa de la persona buscada.

3.- El seis de agosto del año dos mil dieciocho, se tuvo por presentado al demandado ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones, con lo que se ordenó dar vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; además se previno la acción reconvencional hecha valer por el demandado.

4.- En auto de siete de agosto del año dos mil dieciocho, se tuvo por presentado al codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones, con lo que se ordenó dar vista a la parte actora, para que, dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- El veintiocho de agosto del año dos mil dieciocho, se desechó la demanda reconvencional hecha valer por *****, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, señaló día y hora para la celebración de la audiencia de



conciliación y depuración, ordenándose la publicación de dicho auto por dos veces más consecutivas.

6.- El cuatro de octubre del dos mil dieciocho, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora así como de su abogado patrono, y la incomparecencia de la parte demandada por lo que no fue posible procurar una conciliación, procediéndose en consecuencia a examinar las cuestiones relativas a la legitimación, y al no aparecer excepción de previo y especial pronunciamiento, se mandó abrir el presente negocio jurídico a prueba por el termino común de ocho días, para las partes.

7.- Por auto de diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos; y como pruebas del actor se admitieron, la confesional y declaración de parte a cargo de ***** , la testimonial a cargo de ***** , ***** y ***** , la documental privada y pública marcadas con los incisos H, I, J y K del escrito inicial de demanda, así como las documentales públicas marcadas con los números 1, 4 y 5 del escrito de pruebas, con las que se ordenó dar vista a la parte contraria para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; pericial en materia de Topografía, la **inspección judicial**; así como la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

8.- El veintitrés de octubre del año dos mil dieciocho, se admitieron como pruebas de ***** , la confesional y declaración de parte a cargo de ***** , la testimonial a cargo de ***** , ***** y ***** , la documental

pública y privada marcadas con los números 4, 5 y 6; la presuncional en su doble aspecto legal y humana, así como la instrumental de actuaciones.

9.- En auto de quince de noviembre del año dos mil dieciocho, se tuvo al demandado *********, por conforme con el dictamen en materia de topografía, que en su caso rindiera el perito designado por este Juzgado.

10.- El veintidós de noviembre del año dos mil dieciocho, se admitió la prueba de **informe** a cargo de la **COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**.

11.- El día tres de abril del año dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte demandado *********, quien compareció asistido de su abogado patrono, así como la incomparecencia del demandado *********, y de los testigos ofrecidos por ambas partes; por lo anterior, se declaró, al mencionado actor, confeso de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, y, se declaró desierta la prueba testimonial ofrecida por ambas partes.

12.- El once de abril del año dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al perito *********, designado por el actor *********, con el dictamen que le fue encomendado, con lo que se dio vista a las partes para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

13.- El nueve de abril del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y



alegatos, en la que se tuvo al actor ***** por conforme con el dictamen rendido por el perito del Juzgado.

14.- El veinticinco de mayo del año dos mil veintiuno, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que el perito designado por este Juzgado *****, ratificó el dictamen que le fue encomendado, por lo que, se declaró cerrada la etapa probatorio, y se continuó con los alegatos de las partes, a quienes ante su incomparecencia, se les tuvo por perdido el derecho para formular los mismo, y, al permitirlo el estado procesal del presente sumario, se ordenó turnar el mismo a la vista de la juzgadora para dictar la sentencia definitiva correspondiente, la cual en este acto se dicta al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES:

I.- **COMPETENCIA.** Este Juzgado Primero Civil del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 26 fracciones I y II, 29, 30, 34 fracción III de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que al ser la prescripción positiva, pretensión **real** que tiene por objeto que se declare al actor como propietario del bien inmueble ubicado en *****, mismo que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, resulta la competencia para conocer y resolver el presente juicio.

II.- VÍA.-

Por cuanto a la vía, la elegida por la parte actora es la la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil

del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III. LEGITIMACIÓN.-

En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales *sine qua non* puede dictarse sentencia.

En esas condiciones, siendo la legitimación de las partes un presupuesto procesal, es procedente analizar de oficio por este Juzgado, tal como ha quedado sustentado en diversos criterios jurisprudenciales, sustentados por la autoridad Federal.

Al efecto es pertinente señalar que el artículo **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisa:

“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”

Del numeral en cita se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En este contexto, en la especie tenemos que la capacidad legal de las partes, no quedó cuestionada durante el juicio, y tanto el actor *********, como el demandado *********, comparecieron a juicio por su propio derecho.

Por su parte el codemandado, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, compareció a juicio a través de su representante legal, licenciado *********, quien acreditó su personalidad con la copia certificada de la escritura pública *********, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil, y que resulta eficaz para acreditar que al mencionado representante le fue otorgado poder general para pleitos y cobranzas, que le faculta para comparecer a juicio en representación de la institución demandada.

Por cuanto a la legitimación en la causa se reserva para ser analizada en el estudio de la acción.

IV.- DE LAS EXCEPCIONES.

Por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones hechas valer por el demandado *********, quien

en su escrito de contestación únicamente hizo valer la excepción de **falta de acción y derecho**, misma que sustentó en que la posesión que detenta el ciudadano *********, **no es apta para prescribir.**

Sin embargo, el mencionado argumento, no constituyen propiamente una excepción entendiendo esta como la defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por tanto la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Por su parte, el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, hizo valer las consistentes en:

- 1.- Falta de acción y derecho.
- 2.- La falta de legitimación en la causa y en el proceso.
- 3.- La de normatividad administrativa.
- 4.- La de Contestación.



Por cuanto a las relativas a la falta de acción y derecho, no constituyen propiamente una excepción entendiendo esta como la defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por tanto la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

En relación a la excepción de falta de legitimación en el proceso, está ha quedado resuelta en el Considerando III, en el que se determinó que las partes en el presente juicio contaban con la capacidad para comparecer a juicio; y respecto de la legitimación en la causa, normatividad administrativa y la de contestación basada en los términos en que fue contestada la demanda, quedarán resueltas en el estudio del fondo de la sentencia, en la cual se determinará la procedencia o improcedencia de la acción planteada y en su caso si el fallo resulta o no condenatorio para el Instituto demandado.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Toda vez, que no se encuentran pendientes cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada.

En síntesis, *********, demandó en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción positiva, derivado de la **posesión de buena fe** (hecho 2) que detenta sobre el bien inmueble identificado como *********, con una superficie de **317** trescientos diecisiete metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Ahora bien, para el estudio de la procedencia de la acción planteada es menester señalar que el actor funda su acción **en una posesión de buena fe**, como medio para adquirir la propiedad del bien inmueble en mención, por tanto resulta menester señalar los requisitos necesarios que la Ley Sustantiva Civil establece para la procedencia de la misma.

En primer término, tenemos que el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente, 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.

Así, el artículo **965** establece que la 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; y que aquella 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**.

De la exegesis de los artículos **966 y 996** del ordenamiento legal en cita se distingue el poseedor precario y el que posee a título de propietario, el primero es aquel que detenta la posesión de manera temporal en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, por lo que adquiere una obligación de restitución de la propiedad, a quien se la haya entregado; en tanto, que el segundo, es aquel que ejerce la posesión a título de propietario, es decir, a nombre propio, con ánimo de dominio sobre el inmueble, considerándose que este poseedor tiene entonces, una posesión civil, por tanto, la posesión originaria da al que la tiene, la presunción de ser propietario.

Por otro lado, atendiendo a lo establecido en el artículo **980** del Código Civil, 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; **entendiéndose por título la causa generadora de la posesión**.

Mientras que el justo título, reza el artículo **982**, es el acto adquisitivo de la posesión en concepto de dueño; es decir, es el acto o causa que da origen o transmite el dominio de la propiedad o posesión originaria en concepto de dueño, y no sólo el uso o disfrute del inmueble.

De lo anterior se deduce que, el que alegue a su favor la prescripción derivado de una **posesión de buena fe debe probar la existencia del título en que funda su derecho.**

Por su parte, en términos del artículo **1237** del Código Civil en vigor, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, mediante prescripción negativa, **debe ser en concepto de propietario o de titular del derecho y que se ejerce en forma pacífica, continua, pública y cierta.**

Asimismo, el artículo **1238** del Ordenamiento Legal antes invocado refiere que los bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de **prescripción positiva de buena fe** se adquieren con los requisitos antes mencionados y en los siguientes plazos:

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

Ahora bien, a efecto de precisar claramente cuando se está en presencia de cada una de las modalidades antes descritas, es necesario realizar un análisis sistemático de los conceptos antes citados, y que han sido establecidos por el propio legislador en el Código Civil estatal para determinar sobre la procedencia de la prescripción adquisitiva **de buena fe.**



Finalmente, conforme a lo estatuido por el artículo 992, 993, 994, 995, 996 y 1238 para que opere la prescripción, la posesión debe **ser**:

- I. **Originaria**, esto es, que se posea a título de dueño, mediante algún acto, hecho o causa por el que se haya transmitido el dominio de la posesión.
- II. **Pacífica**, o sea que no haya sido adquirida con violencia.
- III. **Continua**, es decir, no perturbada ni interrumpida.
- IV. **Pública**, esto es, del conocimiento de cualquier persona, incluyendo aquellos que pudieran tener interés en interrumpirla.
- V. **Cierta**, es la que se tiene por un **título** que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.

Sin embargo, únicamente tratándose del primer supuesto del artículo **1238** en su fracción I, señala que **cuando se alegue buena fe**, opera la prescripción respecto de bienes inmuebles cuya posesión sea por **cinco años o más, debiéndose acreditar la existencia de la causa generadora de la posesión**, resultando innecesario únicamente cuando la posesión es de **mala fe**, en la cual el poseedor entra a la posesión **sin título alguno para poseer**; o en su caso cuando se conocen los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, sin embargo la legislación le impone al mismo que la posesión sea cierta, es decir que tenga un título que no de lugar a dudas de que la posesión es **originaria**.

De lo antes expuesto se desprende, que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en el Estado de Morelos, es que la posesión sea a título de dueño (originaria), pacífica, continua, pública y cierta, y con base en estos elementos, prescribirán en cinco años **cuando se posean con justo título y con buena fe**; por tanto cuando se alegue **buena fe, debe acreditarse el justo título que legitime esa posesión**, para comportarse ostensible y objetivamente como propietario y diferenciarla de una posesión derivada o precaria, y en su caso de la posesión de mala fe. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época
Registro: 162032
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXIII, Mayo de 2011
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 125/2010
Página: 101

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



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 491/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

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.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Época: Novena Época
Registro: 175851
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIII, Febrero de 2006
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 200/2005
Página: 441

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE. Si se atiende al principio de congruencia en las sentencias, conforme al cual el juzgador solamente debe atender a las acciones y excepciones hechas valer por las partes en el juicio, sin introducir cuestiones ajenas al debate, se concluye que cuando la prescripción se ejerce con base en una posesión de buena fe, el Juez no puede analizar de oficio la existencia de una posesión de mala fe, ya que ésta no fue planteada en la demanda, porque de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado, en tanto que su defensa se endereza contra lo abordado en aquélla, por lo que si la parte actora al hacer valer su acción de prescripción aduce ser poseedor de buena fe, en caso de no acreditarse la posesión en esos términos, el juzgador está impedido para analizar si la que ostenta el actor es de mala fe, pues ello no forma parte de la litis planteada.

Contradicción de tesis 18/2005-PS. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de noviembre de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosaura Rivera Salcedo.

Tesis de jurisprudencia 200/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha treinta de noviembre de dos mil cinco.

Ahora bien, para dirimir la presente controversia tenemos

que, resulta como requisito indispensable para sostener la buena fe en que basa el actor su posesión, **acreditar el justo título, es decir la existencia de la causa generadora de la posesión**, la cual en el caso concreto se encuentra basada en **el contrato verbal celebrado el treinta de mayo del año dos mil once**, entre el actor ***** y la parte demandada *****.

Por tanto, para probar su "justo título", el actor debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

1) **Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar**, ya que ello demuestra cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;

2) **Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,**

3) **La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio**, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues resulta el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

En efecto, debe tenerse presente que, si como se desprende de los preceptos legales analizados, el plazo para que opere la prescripción de buena fe es de cinco años, quien aduce ser poseedor originario de buena fe tendrá que acreditar que ha poseído en concepto de propietario con un justo título por un plazo de al menos esos cinco años; en el entendido de que su posesión **de buena fe** en forma pacífica, continua, pública y cierta, bien podría datar de una fecha anterior a aquella en la que acredite contar con un justo título.

Por ello, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que



basarse en la convicción que adquiriera el juzgador de la autenticidad del título mismo y de la certeza de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia que lleva por rubro "**JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR.**"¹

¹ Época: Novena Época, Registro: 204888, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Junio de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: XXII. J/1, Página: 330. JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE HIDALGO). Si bien la legislación civil del Estado de Hidalgo, no establece en forma expresa el requisito del justo título para ejercitar la acción prescriptiva, lo cierto es que una correcta interpretación de los artículos 881 y 1226 del Código Civil vigente en esa entidad federativa permite concluir que el usucapista sí requiere de acreditar que cuenta con un título justo, que le permite poseer con los requisitos prevenidos en el ordenamiento legal en consulta. En efecto, el artículo 1226 del Código Civil en consulta, dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años cuando la posesión sea de buena fe y diez años cuando sea de mala fe. Por su parte el numeral 881 del mismo ordenamiento legal, dispone que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno y el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Finalmente, el dispositivo de mérito aclara que por título, debe entenderse la causa generadora de la posesión. En consecuencia, si la ley exige que la posesión apta para prescribir, entre otros requisitos, debe ser en concepto de propietario, habrá de concluirse que el usucapista requiere acreditar que cuenta con justo título, que le permita poseer con aquella característica; aunque desde luego, ese término no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe significar que la causa generadora de su posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO SEGUNDO CIRCUITO.

Dicho lo anterior, **para poder determinar la existencia del contrato verbal de compraventa de fecha treinta de mayo del año dos mil once**, es oportuno mencionar lo dispuesto por los artículos 19, 20 y 21 del Código Civil del Estado de Morelos, mismos que refieren que se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas; y que de conformidad; y que para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez; siendo los elementos de existencia del acto jurídico:

I.- La declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho;

II.- El objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles; y

III.- La solemnidad en los casos regulados por este Ordenamiento.

Ahora bien, una vez que se han señalado los aspectos generales en relación a los elementos de existencia del acto jurídico es oportuno mencionar que el contrato de 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, tratándose de **cosas ciertas y determinadas individualmente**, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, **por el solo acuerdo de las mismas en la cosa** y en el **precio**, perteneciendo la primera al comprador, aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

En la especie, el actor ***** a efecto de acreditar la existencia del contrato de compraventa ofreció como pruebas la **confesional** a cargo del demandado *****, la que fue desahogada en audiencia de fecha tres de abril del año dos mil diecinueve, a la que se le concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 392, 416 y 490 del Código Procesal Civil, al haber sido desahogada con las formalidades establecidas por la Ley de la materia; sin embargo, carece de eficacia probatoria, toda vez que, no favorece a los intereses del oferente de la prueba, pues, el demandado únicamente reconoció las medidas, colindancias y superficie del terreno objeto de la prescripción, sin embargo no acredita los elementos de existencia del contrato de compraventa, consistentes en la manifestación de la voluntad para vender el terreno materia del juicio, así como el pacto del precio cierto y en dinero.

En ese mismo sentido, la **declaración de parte** a cargo del demandado *****, fue desahogada con la fecha señalada, a la que se le concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 432, 433 y 490 del Código Procesal Civil, al haber sido desahogada con las formalidades establecidas por la Ley de la materia; sin embargo, carece de eficacia probatoria, toda vez que, no favorece a los intereses del oferente de la prueba, pues, el demandado al igual que en el desahogo de la prueba confesional, únicamente reconoció que el terreno ubicado en *****, cuenta con una superficie de trescientos diecisiete metros cuadrados; por lo que, con el resultado de dicha prueba no acredita los elementos de existencia del contrato de compraventa, consistentes en la

manifestación de la voluntad para vender el terreno materia del juicio, así como el pacto del precio cierto y en dinero.

Asimismo, destaca que el actor *********, ofreció la **testimonial** a cargo de *********, ********* y *********, sin embargo, en audiencia de fecha tres de abril del año dos mil diecinueve, la misma fue declarada desierta por falta de interés en su desahogo

Además de lo anterior, el actor *********, acompañó a su escrito inicial de demanda y de ofrecimiento de pruebas, las documentales siguientes:

1.- Once avisos de recibo de pago por el servicio de luz eléctrica, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, a nombre del demandado *********.

2.- Tres bouchers de pago por el servicio de luz eléctrica.

3.- Catorce recibos del servicio de agua potable, emitidos por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Agua de *********, también a nombre del mencionado demandado.

4.- Once notas de remisión, por la compra de material “vario” de construcción a nombre de *********

5.- Dos comprobantes de ingresos, expedidos por el Municipio de Temixco Morelos, por concepto de pago del impuesto predial, en los que aparece como propietario el demandado *********.

6.- Contrato de compraventa celebrado el nueve de junio de mil novecientos diecisiete, entre la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y el demandado *********.



Documentales que en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, son ineficaces para acreditar la existencia del contrato verbal de treinta de mayo del año dos mil once, ni mucho menos el pago de la cantidad de \$350,000.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) que el actor afirma haber entregado como pago al demandado, por concepto de la compraventa del inmueble materia del presente juicio, y en su caso únicamente acreditan la titularidad del derecho de propiedad del demandado respecto del inmueble identificado como ***** , compraventa que fue inscrita en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por otra parte, debe quedar patente que dentro de los autos, también se desahogó la prueba **PERICIAL EN MATERIA de TOPOGRAFÍA**, a cargo de los Arquitectos ***** y ***** , designados el primero por la parte actora y el segundo por este Juzgado, sin embargo, de acuerdo a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, dicha prueba carece de eficacia probatoria para acreditar la existencia del contrato de compraventa verbal, en el cual el actor funda su acción de prescripción de **buena fe**, pues el objeto principal de la misma fue determinación la ubicación, medidas, colindancias y superficie del inmueble (identidad), así como el materia y temporalidad de la construcción existente en el mismo.

En razón de lo anterior, atendiendo al principio de la carga de la prueba, establecido en el **artículo 386** del Código Procesal Civil vigente, la parte actora ***** , no acreditó los hechos en los cuales funda la acción planteada; y que basan primordialmente en la existencia del contrato verbal de

compraventa de **treinta de mayo de mil novecientos once**, que es la causa generadora de la posesión, que alegó ser de buena fe, respecto del inmueble materia del presente juicio, elemento que resulta necesario como primer requisito de procedencia de la acción de prescripción positiva.

En efecto, con las pruebas antes valoradas no se acreditan los elementos de existencia que la Ley de la materia establece para el acto jurídico de compraventa, y que de conformidad con lo dispuesto por los artículos **19, 20, 1729 y 1730** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se deduce que, para que la compraventa produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por los elementos esenciales de existencia, consistentes en la declaración o manifestación de voluntad con la finalidad de producir consecuencias de derecho; así como el **objeto de la manifestación o declaración volitiva, o de las consecuencias que con ella se pretenden, siempre que sean física y jurídicamente posibles**; además que al ser la compraventa 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**; y que al tratarse de **cosas ciertas y determinadas individualmente**, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, **por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio**.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis:

Época: Octava Época
Registro: 215051
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XII, Septiembre de 1993
Materia(s): Civil



Tesis:
Página: 291

PRUEBA CARGA DE LA. La carga de la prueba incumbe a quien de una afirmación pretende hacer derivar consecuencias para él favorables, ya que justo es que quien quiere obtener una ventaja, soporte la carga probatoria. En consecuencia, el actor debe justificar el hecho jurídico del que deriva su derecho. Así, la actora debe acreditar la existencia de una relación obligatoria. En el supuesto de que se justifiquen los hechos generadores del derecho que se pretende, la demandada tiene la carga de la prueba de las circunstancias que han impedido el surgimiento o la subsistencia del derecho del actor, puesto que las causas de extinción de una obligación deben probarse por el que pretende sacar ventajas de ellas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3383/93. Compañía Hulera Goodyear Oxo, S.A. de C.V. 8 de julio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

En esas condiciones, las manifestaciones sobre el contrato verbal que aludió el actor *********, no son suficientes para satisfacer el requisito de existencia del mismo, sino que era necesario que proporcionara datos y elementos de prueba precisos que hicieran patente que en la realidad existió la declaración de la voluntad del demandado *********, para realizar la compraventa respecto del bien inmueble identificado como *********; asimismo el precio cierto y en dinero pactado como contraprestación, para que con ello acreditara la causa generadora de su posesión, al ser un requisito necesario para la procedencia de la prescripción positiva **derivada de una posesión de buena fe**, como con la que aduce contar el actor.

En consecuencia, **se declara improcedente la acción de prescripción positiva**, y demás prestaciones accesorias, **al no haber acreditado la existencia de la causa generadora de la posesión de buena fe que aduce la parte actora como justo título.**

Además de lo anterior, cobra relevancia que, al tratarse el presente juicio, de un asunto de estricto derecho, queda claro que, el actor *********, omitió cumplir con la formalidad establecida en el artículo **661** último párrafo, del Código Procesal Civil, mismo que establece que 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**, no obstante el mencionado accionante, únicamente solicitó la inscripción de la sentencia, sin embargo, esto en ningún caso suple la carga que tenía de reclamar la nulidad o cancelación de la inscripción existente a favor del demandado *********.

Por lo anterior **se absuelve** a la parte demandada ********* e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el presente juicio, ante la improcedencia de la acción planteada por la actora, y como consecuencia la procedencia de las excepciones opuestas.

En ese sentido, si bien es cierto, el presente juicio se trata de una pretensión declarativa, también lo es que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 392, 416 y 490 del Código Procesal Civil, la prueba confesional a cargo del actor *********, es eficaz para acreditar que el actor, reconoció fictamente que el predio materia del juicio fue adquirido por su padre *********, y que el accionante se lo pidió prestado a su progenitor para vivir con su familia, razón por la cual cuenta con



una posesión derivada, y no obstante ello pretende adquirir la propiedad de dicho inmueble, a pesar de que el mencionado demandado le solicitó la devolución del inmueble; reconocimiento que, no se encuentra contradicho con medio de prueba alguno. Sirven de apoyo a lo anterior por las razones que la sustentan la siguiente tesis aislada y jurisprudencia:

Registro digital: 164962
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.2o.C.42 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXXI, Marzo de 2010, página 3029
Tipo: Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE. NO OPERA ENTRE ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES. El supuesto necesario para que proceda la prescripción positiva, consistente en la posesión en concepto de dueño, requiere la plena demostración del acto traslativo de dominio o del hecho ilícito que haya dado origen a la posesión, hipótesis que no se configura cuando quien pretende usucapir carece de título, documento o autorización alguna para poseer, y además tiene conocimiento de que su ascendiente o descendiente es el propietario del bien, pues en ese supuesto, la posesión no puede ser considerada en concepto de dueño, ya que surge con motivo de la relación de parentesco con el propietario del bien, y no de un contrato mediante el cual se haya trasladado el dominio, o de un acto ilícito de apropiación.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 488/2009. Alma Socorro Pellón Barraza. 6 de noviembre de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Nélida Calvillo Mancilla.
Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 167289
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/60
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949
Tipo: Jurisprudencia

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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Amparo directo 115/2009. *****. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.

Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.

Lo anterior, que resulta suficiente para considerar que de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 159 del Código Procesal Civil,² el actor procedió con mala fe, en el

² ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. Siempre serán condenados: I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la



presente juicio, al pretender adquirir la propiedad de un inmueble, del cual únicamente detenta una posesión derivada; por tanto, es procedente **condenar a *******, **al pago de los gastos y costas generados en la presente instancia.**

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1669, 1671, 1729, 1764, 1775 del Código Civil y 1, 2, 3, 7, 101, 104, 105, 106, 107, 504 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente.

SEGUNDO.- La parte actora *********, no acreditó el ejercicio de su acción, y como consecuencia, se acreditó las excepciones y defensas opuestas por los demandados ******* e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ante la improcedencia de la acción planteada; en consecuencia.

TERCERO.- Se **absuelve** a la parte demandada ******* e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las prestaciones

fracción siguiente; IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y,

que le fueron reclamadas en el presente juicio, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

CUARTO.- Se **condena** al actor *********, del pago de los gastos y costas, por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió y firma la **Licenciada LILLIAN GUTIÉRREZ MORALES** Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

yao