

508/2019-3

\*\*\*\*\* , a nueve de junio de dos mil veintiuno.

**VISTOS**, para resolver los autos del expediente número **508/2019-3**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** de **LA ACCIÓN DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\* , radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

### **RESULTANDOS:**

1.- Por escrito presentado en **veinte de noviembre de dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* , demandando en la Vía Ordinaria Civil de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\* , de quienes reclamó las siguientes prestaciones:

"1).- Se reconozca y declare que el promovente \*\*\*\*\* , se encuentra en posesión en concepto de dueño, con buena fe, y de manera pacífica, continúa, cierta y pública, respecto del terreno inscrito EN EL \*\*\*\*\* a FOJAS \*\*\*\*\* , SE ENCUENTRA REGISTRADO EL PREDIO URBANO \*\*\*\*\* , SITO EN EL PUEBLO DE \*\*\*\*\* CON UNA SUPERFICIE DE 1,016.05 M2 A NOMBRE DE \*\*\*\*\* . CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

Al norte en 6.00 metros, con calle del pueblo;  
Al sur en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo;  
Al oriente en línea quebrada de 39.60 metros 1.80 metros y 38.40 metros, con calle \*\*\*\*\* .

Al Poniente en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\* .

2. Determine la procedencia del juicio declaratorio de propiedad, declarando legítimo propietario del bien inmueble inscrito EN EL INSTITUTO DE SERVIDIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL

ESTADO DE MORELOS A FOJAS \*\*\*\*\*, SE ENCUENTRA REGISTRADO EL PREDIO URBANO \*\*\*\*\*, SITIO EN EL PUEBLO DE \*\*\*\*\*, CON UNA SUPERFICIE DE 1,016.05 M2 A NOMBRE DE \*\*\*\*\* del bien inmueble en cuestión al suscrito \*\*\*\*\*.

3. Se cancele la inscripción que existía en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

4. Se ordene la inscripción en el instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que aparezca como nuevo titular en derecho inmueble inscrito EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS A FOJAS \*\*\*\*\*, SE ENCUENTRA REGISTRADO EL PREDIO URBANO \*\*\*\*\*, SITIO EN EL PUEBLO DE \*\*\*\*\*, CON UNA SUPERFICIE DE 1,016.05 M2 A NOMBRE DE \*\*\*\*\*, con folio real \*\*\*\*\* del bien inmueble en cuestión.

Manifestó los hechos que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó el derecho que consideró aplicable al caso y anexo los documentos base de su acción.

**2.-** Por auto de **veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve**, previo a subsanar la prevención realizada por auto de veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de DIEZ DÍAS dieran contestación a la demandada entablada en su contra, con los requerimientos y apercibimientos de ley, y toda vez que el domicilio de los demandados \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*, se encontraban fuera del ámbito competencial de este Juzgado, se ordenó librar atento exhorto al Juez competente del \*\*\*\*\*, para que en el auxilio de las labores de este Juzgado emplazara a juicio a los demandados de mérito.

**3.-** Por auto de **diez de febrero de dos mil veinte**, se tuvo por recibido el oficio suscrito por la Maestra en Derecho Alicia Zanabria Calixto, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil y de Extinción de Dominio de Primera instancia de Tlalnepantla, Estado de México, mediante el cual devuelve el exhorto número **\*\*\*\*\***, debidamente diligenciado, mismo que se ordenó agregar a los autos.

**4.-** Mediante proveído de **diecisiete de febrero de dos mil veinte**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la demandada **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra, dentro del plazo que se le concedió para tal efecto, teniéndosele por precluído el derecho que pudo haber ejercitado.

**5.-** En proveído de **seis de octubre del dos mil veinte**, se tuvo por devuelto el exhorto 98/2020-3, el cual se ordenó agregar a los autos. Mediante auto de fecha **veintitrés de octubre de dos mil veinte**, se mandó reservar el escrito registrado con el número de cuenta 3515 suscrito por la **DIRECTORA DEL \*\*\*\*\***, en virtud de que hasta la fecha no ha sido devuelto el exhorto por medio del cual se ordenó el emplazamiento respectivo al demandado promovente.

**6.-** Con fecha **nueve de octubre de dos mil veinte**, se emplazó a juicio al demandado **\*\*\*\*\***, por conducto de la actuaría adscrita a ese Juzgado, emplazamiento que se encuentra visible a fojas 121 a la 126 del expediente en el que se actúa.

**7.-** Mediante auto de fecha **nueve de diciembre de dos mil veinte**, dándose cuenta del escrito de

contestación de demandada registrado bajo el número 3614, firmado por la **DIRECTORA GENERAL DEL \*\*\*\*\***, teniéndose por contestada la demanda en tiempo y forma y por hechas sus defensas y excepciones que hace valer, y con la misma se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera; señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración, debiéndose notificar a la demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* , en términos del artículo 594 del Código Procesal Civil en vigor. Vista que se tuvo por desahogada mediante **auto de veintitrés de diciembre del dos mil veinte**, por la apoderada legal de la parte actora.

**8.-** En proveído de **dieciséis de febrero del dos mil veintiuno**, se señaló nuevo día y hora para la Audiencia de Conciliación y Depuración, y se declaró la rebeldía en que incurrió la codemandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* por lo que se ordenó notificar el presente auto otras dos veces más en días consecutivos en el Boletín Judicial.

**9.-** El **once de marzo del dos mil veintiuno**, se celebró la Audiencia de Conciliación y Depuración, haciéndose constar que no comparecieron la parte actora \*\*\*\*\* ni los demandados \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\* , ni persona que legalmente los representara, no obstante de que se encontraban notificados, y en virtud de la imposibilidad por parte de la suscrita para conciliar a las partes a una posible avenencia, ante la incomparecencia de los demandados, se depuró el procedimiento y se mandó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días para las partes.

**10.-** Por auto de **diecisiete de marzo de dos mil diecinueve (Sic.)**, se tuvo por presentada a la Licenciada \*\*\*\*\*, abogado patrono de la parte actora, ofreciendo pruebas dentro del término legal concedido, admitiéndose en su totalidad, con citación a la parte contraria las que a si procedían, siendo la **Confesional** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, la testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las documentales públicas consistentes en: 1).- Contrato de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*; 2).- Constancia de residencia a nombre de \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, expedido por la Secretaria Municipal del Ayuntamiento Constitucional de \*\*\*\*\*, así como la **Instrumental de Actuaciones y Presuncional Legal y Humana**, mismas que se admiten y se desahogan por su propia y especial naturaleza; asimismo, señalo día y hora para que tuviera verificativo la AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS.

**11.-** El día **veintiséis de abril de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo la Audiencia de Pruebas y alegatos, a la cual no compareció la parte actora \*\*\*\*\*, solamente su apoderada legal Licenciada \*\*\*\*\*, así como los testigos propuestos por la citada actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; haciéndose constar la incomparecencia de los demandados \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*, no obstante de que se encontraban notificados; y en virtud de que se encontraba preparada la misma se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por el aludido actor, desahogándose la confesional a cargo de la demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, en la que **se declaró confesa** a la misma de las posiciones

calificadas de legales; y se desahogó la testimonial en sus términos, y una vez que no existían pruebas pendientes por desahogar se procedió a la etapa de los alegatos, teniéndole a la parte actora por desahogados los mismos por conducto de su apoderada legal; así como se le tuvo por perdido el derecho para formular alegatos a la parte demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*, ante su incomparecencia, y por así permitirlo el estado procesal de los autos se ordenó traer los mismos a la vista para resolver lo que en derecho proceda.

**12.-** Mediante auto de cinco de mayo del dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación para resolver, y se ordenó requerir a la parte actora, para que dentro del plazo de tres días exhiba original del Contrato Privado de Compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* en su calidad de vendedora y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador de fecha \*\*\*\*\*; asimismo se ordenó la INSPECCION JUDICIAL en el inmueble a prescribir, a efecto de que se acreditara la identidad del inmueble objeto de la prescripción pretendida, de tal manera que no quedara duda de que el bien inmueble corresponde fehacientemente al mismo inmueble que refiere el actor \*\*\*\*\* precisando de ser posible, la superficie y linderos correspondientes.

**13.-** El **veinte de mayo del dos mil veintiuno**, se desahogó la INSPECCIÓN JUDICIAL en el inmueble a prescribir, en la cual se dio fe de la ubicación exacta del inmueble así como de los linderos y superficie del mismo.

**14.-** Por auto de **veinte de mayo del dos mil veintiuno**, se tuvo a la abogada patrona de la parte

actora, exhibiendo copia certificada del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* en su calidad de vendedora y \*\*\*\*\* en su calidad de comprador de fecha \*\*\*\*\*; por lo que atendiendo al estado procesal que guardan los autos se ordenó tunar para dictar sentencia definitiva, la que ahora se hace al tenor del siguiente;

### **CONSIDERANDOS:**

I.- Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18<sup>1</sup> y 34 fracción III<sup>2</sup>** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; siendo aplicable al caso, los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dicen:

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Instancia: Tercera Sala.  
Epoca: 8a.  
Tomo: VII  
Mayo  
Tesis: 3a.  
LXXV/91  
Página: 43.*

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.**

---

<sup>1</sup> **ARTICULO 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

<sup>2</sup> **ARTICULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

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.

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Tesis: 1a. /J. 25/2005

Materia(s): Común

Página: 576

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio



dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.*

*Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.*

**II.-** Por cuanto a la **vía** elegida por la parte actora, es la correcta en términos de lo previsto por el artículo **661<sup>3</sup>** del ordenamiento legal antes invocado, que establece que los juicios declarativos de propiedad se ejercitarán en la vía ordinaria; dado que dicho

---

<sup>3</sup> **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.

numeral establece que el 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 **\*\*\*\*\***, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción y este juicio se seguirá en la vía ordinaria; por lo tanto, en virtud de que el objeto del presente asunto es la declaración de propiedad sobre un bien inmueble, la vía elegida, es la idónea.

**III.-** Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105<sup>4</sup>** y **106<sup>5</sup>** del Código Procesal Civil en vigor,

---

<sup>4</sup> **ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

<sup>5</sup> **ARTICULO 106.-** Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:

I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate;

II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes;

III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento;

IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate;

**se procede al estudio de la legitimación procesal activa y pasiva** de las partes para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio; así, el artículo **1226** del Código Civil en vigor establece: **“Pueden usucapir todos los que son capaces para adquirir por cualquier otro título...”**. Del precepto legal citado, se advierte que respecto a la acción de prescripción positiva, el interés jurídico o facultad para intervenir en éste juicio corresponde al que sea capaz de adquirir la posesión por cualquier título; bajo este contexto, tenemos que el interés jurídico de **\*\*\*\*\***, es que este Órgano Jurisdiccional declare a su favor la propiedad por prescripción positiva respecto del respectivo del bien inmueble identificado como **Predio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\***; para lo cual exhibió como documento fundatorio de su acción el Contrato Privado de compraventa de fecha **\*\*\*\*\***, celebrado entre el actor **\*\*\*\*\*** como comprador y la hoy demandada **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** como vendedora, respecto del terreno ubicado en **Predio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco)** y tiene las siguientes medidas y

---

V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y,

VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE** en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40 metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*; de donde se desprende de sus antecedentes lo siguiente: “EL VENDEDOR DECLARA QUE SE HA ENTREGADO EL INMUEBLE AL COMPRADOR TODA VEZ HA CUBIERTO LA TOTALIDAD DEL PRECIO PACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO, A ENTERA SATISFACCIÓN DE LA PARTE VENDEDORA”; en la cual el vendedor hizo entrega de la posesión al comprador el bien inmueble motivo del presente juicio a la parte actora \*\*\*\*\*; en ese tenor y toda vez que del artículo **1226** del Código Civil en vigor, se desprende que tiene capacidad para usucapir quien cuente con un título suficiente para darle derecho de poseer; y en este caso el actor exhibe la referida documental, por ende, se tiene que ésta posee la facultad o legitimación en el proceso para ejercitar la acción que pretende, pues funda su interés jurídico en el Contrato de Compraventa que al efecto celebros con \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* en su carácter de vendedor, y \*\*\*\*\* en su carácter de comprador, en el cual la demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* transfiere la posesión del predio motivo de la litis a \*\*\*\*\* a cambio del pago de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* PESOS 00/100 M.N.) el bien inmueble motivo del presente juicio de su propiedad, como se desprende de la **cláusula segunda** de dicho contrato, esto sin prejuzgar sobre la eficacia de la referida documental para declarar procedente la pretensión ejercitada, toda vez que esto será materia del estudio principal al analizar los elementos

---

indispensables para la procedencia de la misma, es decir, los elementos indispensables para dictar una sentencia favorable.

Por cuanto hace a la **legitimación procesal pasiva** de la parte demandada **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, es de señalarse que los artículos **1242** del Código Civil y **661** del Código Procesal Civil en vigor, disponen que la promoción de juicio por el poseedor con ánimo de prescribir se hará en contra del titular registral, es decir, en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado; por lo tanto, y toda vez que de la documental consistente en la **certificación expedida por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales del Estado de Morelos**, de fecha catorce de noviembre del dos mil diecinueve, se advierte que la fracción de terreno del bien inmueble que la actora pretende usucapir, se encuentra a nombre de **\*\*\*\*\***, se deduce que ésta es la persona legitimada pasivamente para responder de la acción ejercitada por la actora; documental pública a la que se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los artículos **391<sup>6</sup>, 437<sup>7</sup> y 491<sup>8</sup>** del Código Procesal Civil del

---

<sup>6</sup> **ARTICULO 391.-** Necesidad de relacionar los medios de prueba con los puntos controvertidos. Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa con los puntos controvertidos, serán desechadas. El ofrecimiento se hará cumpliendo con los requisitos que este Código señala en especial respecto de cada uno de los distintos medios de prueba. Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan.

<sup>7</sup> **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

Estado de Morelos, con la que se acredita que la demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* es la propietaria del bien inmueble a usucapir por parte de la actora, lo que constituye el antecedente del contrato que originó la posesión del actor; sin que esto signifique la procedencia de la acción misma, la cual será analizada en el apartado correspondiente.

---

*La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.*

*Por tanto, son documentos públicos:*

*I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;*

*II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete;*

*III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, del Estado de Morelos, del Distrito Federal, de las otras Entidades Federativas o de los Ayuntamientos;*

*IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los Oficiales del Registro Civil, respecto de constancias existentes en los libros correspondientes;*

*V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces, con arreglo a Derecho;*

*VI.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, y de universidades, siempre que su establecimiento estuviere aprobado por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;*

*VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;*

*VIII.- Las certificaciones expedidas por corredores públicos titulados con arreglo al Código de Comercio; y*

*IX.- Los demás a los que se reconozca ese carácter por la Ley.*

*Los documentos públicos procedentes del Gobierno Federal harán fe sin necesidad de legalización de la firma del funcionario que los autorice.*

*Para que hagan fe, en la República, los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares, en los términos que establezcan los Tratados y Convenciones de los que México sea parte y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano y demás disposiciones relativas. En caso de imposibilidad para obtener la legalización; ésta se substituirá por otra prueba adecuada para garantizar su autenticidad.*

**8 ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

Tiene aplicación el siguiente criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuitos con los datos e identificación y rubro que a continuación se citan:

Novena Época. Registro: 192533. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XI, Enero de 2000. Materia(s): Civil. Tesis: 1.7o.C.28 C. Página: 1033. **PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.** El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. **SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.** Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima. Nota: Por ejecutoria de fecha 16 de mayo de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 4/2000 en que participó el presente criterio.

Así como la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

**“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 también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

**“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.** No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor



acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.

**IV.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.-** En primer término, por cuestión de método jurídico, se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que hizo valer el demandado **\*\*\*\*\***, consistente en:

**1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.**

Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.

**2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO.** Toda vez que del escrito de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes extremos a este Organismo.

**3.- LA DE CONTESTACIÓN.** Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del **\*\*\*\*\***.

**4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.**

*Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actor, se deberán cumplir los siguientes requisitos:*

- 1.- Escritura Original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;*
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen;*
- 3.- Declaración y pago de ISABI;*
- 4.- Plano General Catastral vigente, y*
- 5.- Recibo de pago de derechos.*

Por lo que corresponde a la excepción marcada con el número **1** consistente en la Falta de Acción y derecho, se refiere más bien a una defensa de negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, sólo consiste en negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, ello será tomado en cuenta en el momento de realizar el estudio de la pretensión principal, en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva.

En relación con la excepción marcada con el número **2**, consistente en la falta de legitimación y en el proceso, la misma ya fue analizada en el considerando III de la presente resolución.

Por cuanto a la excepción marcada con el número **3** la misma no constituye propiamente una excepción, sino que se trata de simples argumentos tendientes a desvirtuar la acción intentada por el actor, por lo cual deberá estarse a lo que se resuelva al

estudiar las pretensiones reclamadas.

Respecto de la excepción marcada con el número **4** cabe precisar que 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 normatividad administrativa que alega el demandado, no entra en esa división, puesto que ello no es otra cosa que los requisitos que debe cumplir la parte actora en caso de salir beneficiado en este proceso.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PRINCIPAL.-**Ahora bien y toda vez que la parte demandada **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, no dio contestación a la demanda y no existen defensas y excepciones que examinar por su parte, a continuación se procede a estudiar la **acción principal** en el presente juicio entablada por **\*\*\*\*\***, quien demanda en la vía **ORDINARIA CIVIL, LA ACCIÓN DECLARATIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\***, de quienes reclamó las prestaciones que se encuentran precisadas en el resultando primero de esta resolución y que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

**“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.”

**“ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA.** La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

**“ARTÍCULO 980.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE.** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

**"ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE.** La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente."

**"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."

**"ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUÍVOCA.** Posesión 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.

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del

concepto originario o derivado de la misma posesión.”

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

**“ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

**“ARTÍCULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN.** 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.”

Al respecto, el artículo 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

**“...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 prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad...”*.”

Por su parte, el artículo 1237 del propio ordenamiento, establece:

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

Y, el artículo 1238 del mismo Código establece:

**“...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 del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.”

De los preceptos legales invocados se colige 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; que ésta 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; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de

retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa **pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.**

De igual forma, establecen que la prescripción positiva o usucapión 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, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Así, en el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\*refiere que adquirió el inmueble identificado como **Predio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\***, con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE**



en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40 metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*; en virtud de un contrato de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*, con la demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*, y que desde la fecha de celebración del contrato **le fue entregada la posesión del inmueble** la cual ostenta desde entonces en concepto de dueño, y de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, dado que de la lectura íntegra del contrato se advirtió tal situación con el siguiente párrafo que se enuncia del citado contrato de compraventa que celebró el actor con la demandada y que es la causa generadora de su posesión, el cual dice: "EL VENDEDOR DECLARA QUE SE HA ENTREGADO EL INMUEBLE AL COMPRADOR TODA VEZ HA CUBIERTO LA TOTALIDAD DEL PRECIO PACTADO EN EL PRESENTE CONTRATO, A ENTERA SATISFACCIÓN DE LA PARTE VENDEDORA".

En este sentido, la accionante ofreció los siguientes medios de convicción ofrecidos por la actora; en el presente caso para acreditar la **CAUSA GENERADORA DE SU POSESIÓN: LA DOCUMENTAL PRIVADA** consistente Contrato Privado de compraventa de fecha \*\*\*\*\*, celebrado entre el actor \*\*\*\*\* como comprador y la hoy demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* como vendedor, respecto del **Predio Urbano \*\*\*\*\***, sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\*; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), y el cual y tiene las siguientes medidas y colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE** en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40

metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*; del cual se advierte **la causa generadora de la posesión** que el promovente vienen detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueño, al haber adquirido legalmente la posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato privado de compra venta, esto es, un acto traslativo de dominio; documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391**, **444**<sup>9</sup> y **490**<sup>10</sup> del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y que es eficaz para acreditar la causa generadora de la posesión que hoy detenta dicha actora.

Lo anterior en apoyo a la siguiente jurisprudencia que emiten la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

**Tesis Registro digital: 2008083 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN**

---

<sup>9</sup> **ARTICULO 444.-** Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>10</sup> **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena. La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

**ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).** Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, **estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque:** a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapición las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba 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 constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan

probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la Instancia: Primera Sala Décima Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200 Tipo: Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2008083> Pág. 1 de 3 Fecha de impresión 02/06/2021 prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y 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, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora. Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras. Tesis y/o criterios contendientes: El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la

prescripción. Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN)."; que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315. Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce. Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

**Tesis Registro digital: 169830 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).** De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto

contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término. Contradicción de tesis 27/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 9 de enero de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos. Tesis de jurisprudencia 9/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de dieciséis de enero de dos mil ocho. Nota: Este criterio fue interrumpido por la tesis 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL Instancia: Primera Sala Novena Época Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 9/2008 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVII, Abril de 2008, página 315 Tipo: Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/169830> Pág. 1 de 2 Fecha de impresión 02/06/2021 JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).", publicada el viernes 5 de diciembre de 2014, a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200.

Asimismo, ofreció la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha **\*\*\*\*\***, a nombre de **\*\*\*\*\***, respecto del **Predio urbano \*\*\*\*\* situado en el Pueblo de \*\*\*\*\***, con una superficie de 300.00 metros cuadrados, con **folio real \*\*\*\*\***, expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, donde se advierte que el bien inmueble que la actora pretende usucapir aparece como propietaria **\*\*\*\*\***; documentales de las

cuales se advierten las hipótesis a que hacen referencia las disposiciones legales antes mencionadas respecto a los requisitos para prescribir, mismas que al no haber sido impugnadas por la parte demandada, **se les confiere pleno valor probatorio** en términos de lo previsto por los artículos **490 y 491**<sup>11</sup> del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, documentales con las que además demuestra la legitimación para demandar.

En el mismo sentido, también ofreció como prueba la CONFESIONAL a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* quien no compareció a la Audiencia de Pruebas y Alegatos el veintiséis de abril del dos mil veintiuno; a pesar de encontrarse debidamente notificada, razón por la cual se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y **se le declaro confesa** de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, y de las cuales se desprende que confesó fictamente que:

Confesión ficta que **ha lugar a concederle valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por el artículo **426 fracción I**<sup>12</sup> del Código Procesal Civil del Estado de Morelos en vigor, toda vez que fue rendida reuniendo los requisitos exigidos para su admisión y desahogo, cobrando eficacia jurídica porque no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por la parte demandada y en cambio, del material probatorio

---

<sup>11</sup> **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

<sup>12</sup> **ARTICULO 426.-** Casos en que el absolvente será declarado confeso. El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca;

reseñado se advierte que los hechos sobre los cuales fue declarada confesa corroboran los hechos de la demanda, por lo que al no existir ninguna prueba en contrario, se le otorga valor probatorio.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

**“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.** El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Además dicha probanza se robustece con el **testimonio** ofrecido por la actora a cargo de los atestes **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, en la audiencia que se llevó a cabo el veintiséis de abril del dos mil veintiuno, a cuyos testimonios es de otorgarles valor probatorio en términos de los artículos **490<sup>13</sup> y 491<sup>14</sup>** del Código

---

<sup>13</sup> **ARTICULO 490.-** Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que reunieron los requisitos exigidos para su admisión y desahogo cobrando eficacia con el presente asunto porque fueron claros y uniformes y en lo que manifestaron, pues de las respuestas dadas a las preguntas marcadas con los numerales 7, 8, 13, y 14 se desprende que ambos atestes conocen el bien inmueble motivo del presente juicio identificado como: **Predio Urbano \*\*\*\*\***, sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\*; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\*; *asimismo ambos ateste a la respuesta dada a la pregunta número tres, cuatro, cinco y seis fueron coincidentes al referir que \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* en el año de \*\*\*\*\* vino al pueblo de \*\*\*\*\* a vender unos terrenos de los cuales varios terrenos lo compro el actor \*\*\*\*\*; que saben que la superficie a prescribir por el actor es de mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco metros cuadrados, dado que a la respuesta número trece de las preguntas calificadas de legales, y que si conocen las medias y colindancias del inmueble antes citado del predio vendido a la actora; y de las preguntas marcadas con los números cuatro, seis, siete, nueve, diez, once, doce y quince, se advierte que los testigos fueron coincidentes en manifestar que la relación contractual entre \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* como **vendedora** y \*\*\*\*\* como comprador del bien inmueble a escriturar, es por un contrato privado de compraventa celebrado el \*\*\*\*\*; y que se pactó por dicho predio la cantidad de*

---

<sup>14</sup> **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos 00/100 M.N.) respuestas dadas a las pregunta números diez y once; así mismo manifestaron en las preguntas marcadas con el número siete, ocho, nueve, diez que reconoce como propietario al señor \*\*\*\*\*, que compró a la demandada; ya que ha estado en posesión de esa fracción de terreno con **una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco metros cuadrados)** del inmueble materia de la litis por más de **veinticinco años** aproximadamente; además de que el actor está en posesión de dicho inmueble desde el \*\*\*\*\* y que dicha posesión la ha ostentado el señor \*\*\*\*\* de forma pacífica, continúa, pública, cierta de buena fe y en calidad del propietario del bien inmueble *identificado como Predio Urbano \*\*\*\*\**, sitio en el **Pueblo de \*\*\*\*\***; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\*; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco) siendo este inmueble el materia de la presente litis; tal y como contestaron los testigos a las preguntas formuladas por la actora y sobre todo a la razón de su dicho; en la cual el primer ateste refirió: “ **Lo anterior lo sé y me consta porque yo estuve presente y fui testigo cuando se firmó el contrato de compraventa, ese contrato lo firmó su apoderado legal \*\*\*\*\* que es el yerno de la señora \*\*\*\*\* y ahora la señora \*\*\*\*\* le pide a \*\*\*\*\* más dinero por firmarle ante Notario, pero el señor \*\*\*\*\***, desde que compró el inmueble el \*\*\*\*\* , ha estado en posesión en concepto de dueño, con buena fe y de manera pacífica, continúa, pública y cierta, ya que nadie le ha

**molestado en su posesión, siendo todo lo que tiene que manifestar”;** y por cuanto al segundo ateste en la razón de su dicho hizo del conocimiento a este juzgado lo siguiente: es por ello que ambos testigos contestaron de manera coincidente de que el señor **\*\*\*\*\***, es el dueño y de dicho predio, tan es así que ha realizado actos de dominio en dicho predio; testimonios que como se ha dicho **son factibles de considerar**, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda y la confesión judicial que hizo la demandada **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** al declararse confeso de las posiciones que le formularon; además que ambos atestes refirieron que estuvieron presente al momento de celebrar el contrato de compraventa entre el actor y la demanda el día **\*\*\*\*\***, manifestaciones que son coincidentes con lo estampado en el contrato de base de la acción del actor, y que se acredite que dichos testigos son los eficaces por estar al momento de celebrar el contrato de compraventa que es la causa generadora del actor.

Probanza que por similitud jurídica, al tratarse de una pretensión de declaración de propiedad, tiene similitud con el presente asunto, y relación con la Jurisprudencia que encuentra relación con la siguiente tesis jurisprudencial de la Novena Época, Instancia: Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VIII, Julio de 1998, Tesis: I.9o.C.52 C, Página: 383, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

**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.**  
 NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

Por otra parte, se advierten las siguientes probanzas como lo es la **prueba de INSPECCIÓN JUDICIAL** realizada por la actuario adscrita al Juzgado Licenciada SAGRARIO YOLANDA TOLEDO DELGADO, en fecha **veinte de mayo de dos mil veintiuno**, en el domicilio ubicado en **el predio Urbano \*\*\*\*\* situado en el Poblado de \*\*\*\*\***, del Municipio de \*\*\*\*\* **con una superficie de 1,016.05 M2**, visible a fojas \*\* y \*\* del presente expediente; de la cual se advierte la ubicación exacta del predio motivo de la litis, el cual se encuentra ubicado en calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia Centro de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* de la cual en dicha Inspección se describen los linderos y colindancias, para lo cual se anexo copia simple de croquis del inmueble de la litis; probanza a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo **490** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al haber sido desahogada con las formalidades que prescribe el Ordenamiento Legal antes indicado, además que no fue objetada por la parte demandada, en virtud de su rebeldía, por lo tanto dicha prueba goza de **eficacia** para acreditar que el inmueble motivo de la litis, es el mismo inmueble que refiere el actor le compro a la demandada \*\*\*\*\* **y/o \*\*\*\*\***, a través del contrato de compraventa que ambas partes celebraron el día \*\*\*\*\* , y por el cual está en posesión el actor.

Sirve de apoyo legal a lo anterior las siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de Registro: 190377, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIII, Enero de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.C. J/13, Página: 1606, cuyo rubro y texto a la letra dice:

**PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES.** *Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.* PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun. Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas. Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun. Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, diciembre de 1994, tesis II.1o.C.T.204 C, de rubro: "IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA."

Asimismo encuentra relación al razonamiento anterior la siguiente la siguiente tesis de jurisprudencia, emitida por en la Octava Época, con número de

Registro: 228851, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, III, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1989, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 558, cuyo rubro y texto a la letra dicen:

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.** Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 777/88. Leonardo Bárcenas Rodríguez. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.

Por su parte los demandados \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*, no comparecieron a juicio, no obstante de haber sido emplazados, siguiéndose en su rebeldía, por lo que de acuerdo a lo previsto en el artículo 368<sup>15</sup> del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se presumen confesados los hechos de la demanda que dejaron de contestar.

Analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales

---

<sup>15</sup> **ARTICULO 368.-** Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la parte actora en las que sustenta su pretensión; toda vez que, del desahogo la prueba testimonial como de la confesión judicial expresa, se advierte que la posesión que se detenta reúne los extremos que al caso prevé el artículo **1237** de la Ley Sustantiva Civil; confiriéndoles por tanto a dichas probanzas valor probatorio, en términos de lo previsto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Asimismo, para que sea apto para la usucapión, ese título debe ser justo, verdadero y válido. En tales consideraciones, por justo título debe entenderse el que legalmente basta para transferir el dominio de la cosa de cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio, sin tomar en cuenta el vicio o defecto que precisamente a través de la prescripción se subsanará. Por tanto, son eficaces para ello, en general, todos aquellos que transmiten el dominio. Título verdadero es el de existencia real y no asimilado; y el requisito de la validez se debe interpretar en el sentido de que no se puede exigir que el título sea perfectamente válido, esto es, que reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, porque de lo contrario, no haría falta la prescripción. Bajo este contexto, es de precisar que los requisitos indispensables para la procedencia de la acción, de acuerdo con el artículo **1237** en correlación con el **1238** de la Ley Sustantiva Civil invocada, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, por virtud de prescripción positiva, debe ser: a).- En concepto de dueño o titular de derecho real; b).-

---

Pacífica; c).- Continua; d).- Pública; e).- Cierta; f).- Buena fe; y g).- En cinco años, cuando se posea en concepto de dueño o de titular de un derecho.

Bajo esta premisa, y con las documentales exhibidas por la parte actora y descritas en párrafos precedentes, se concluye que la posesión detentada por \*\*\*\*\*es apta para prescribir, en virtud de que cumple con los requisitos previstos por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como que se ha detentado por un periodo de tiempo mayor de cinco años, dado que está en posesión de dicho inmueble desde hace apropiadamente veinticinco años.

En efecto, la actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y de buena fe, 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, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión de la actora que sea de manera continua, pública y pacífica, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil aplicable; y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica; elementos que a consideración de esta resolutoria quedan acreditados con el documento



basal de este Juicio, el cual ha sido analizado, adminiculado a la aceptación de los hechos que realiza el demandado, evidenciándose que la posesión que detenta la actora respecto del bien inmueble materia de litis, es decir del **Predio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco)** ha sido de manera pacífica, continua, pública y que sobre el mismo, ha ejercido actos de dominio; continua, pues la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que él tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión que tiene la actora respecto del inmueble materia de litis, tan es así, que ha ejercido actos de dominio sobre el bien y ha sido pública porque el actor se ha ostentado como dueño del inmueble ante toda la sociedad.

Corroborándose, la posesión con la que se ha ostentado la parte actora \*\*\*\*\* , respecto de **Predio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco)** con las pruebas ofrecidas por el actor, quien aparece como propietario \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* a la cual ya se le concedió valor probatorio en el cuerpo de esta resolución y que adminiculada con las demás

probanzas ofrecidas por la parte actora para acreditar su acción a prescribir un inmueble y analizadas en el cuerpo de esta resolución; es que se acredita que el actor **\*\*\*\*\***, se ha ostentado como dueño de dicho predio, y que han tenido la posesión del mismo desde el **\*\*\*\*\***, tan es así que ha hechos actos de traslativos de dominio de dicho predio y se ha ostentado la posesión física, material en concepto de dueña, de buena fe, continúa, pacífica, pública de manera cierta e ininterrumpida su posesión que le fue otorgada por la demandada **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***; lo que se **robustece**, las **testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, desahogada el veintiséis de abril del dos mil veintiuno, a cuyos testimonios es de otorgarles valor probatorio en términos de los artículos **490 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues de las respuestas dadas a las preguntas formuladas por la actora, y a lo manifestado en la razón de su dicho; se desprende que ambos atestes saben que el actor se encuentra en posesión física, material en concepto de dueño, de buena fe, continúa, pacífica, pública de manera cierta e ininterrumpida así como en calidad de propietario del bien inmueble motivo del presente juicio identificado como: **Predio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco) a \*\*\*\*\***; tan es así que ha hecho actos de dominio y no ha sido molestado por ninguna persona; por lo tanto dichos testimonios son eficaces para acreditar la posesión con la que se ostenta el

actor respecto del predio a usucapir; tal y como lo acredita con la **CONSTANCIA DE RESIDENCIA** a nombre de \*\*\*\*\* en la dice que es vecino de \*\*\*\*\*; de la que se advierte el domicilio del actor que es el mismo inmueble que el de la litis, expedida por la Secretaria Municipal de \*\*\*\*\*; documentales que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, en razón de que no fueron impugnada ni objetas por la parte contraria, y que pone del conocimiento de este Juzgado que el actor ha hecho actos de dominio en el inmueble a usucapir.

Cabe destacar que no compareció la parte demandada, \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* a ofrecer pruebas que desvirtúen la acción que hizo valer la parte actora, en contra de las mismas, ni opusieron defensas y excepciones, y en cambio, el actor demostró el derecho y legitimación que tiene para demandar las prestaciones contenidas en su demanda, y la vía se ha establecido como procedente, así como el derecho invocado por el actor y documentos en los que sustenta su acción, por tanto, no existiendo probanzas que desvirtúen la fuerza probatoria de las pruebas aportadas por la parte actora para demostrar la procedencia de la acción de prescripción positiva hecha valer y, en virtud de que la posesión detentada por \*\*\*\*\* es apta para prescribir, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y en consecuencia, se declara que \*\*\*\*\* se ha convertido de poseedor en

propietario por prescripción positiva del bien inmueble identificado como **Pedio Urbano \*\*\*\*\***, **sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco)**, **actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\***; **con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco)** y con las siguientes medidas y colindancias: siguientes medidas y colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE** en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40 metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*; inmueble que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* bajo el folio real número \*\*\*\*\*; en términos de lo dispuesto por los artículos 1237, 1238 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Tomando en consideración lo que dispone el artículo **1243** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos:

*"...ARTÍCULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.*

Se condena al \*\*\*\*\* , a cancelar la inscripción que aparece a nombre de \*\*\*\*\* del inmueble descrito en líneas anteriores el cual tiene una superficie de 1,016.05 (un mil metros con dieciséis centímetros punto cinco); con las siguientes medidas y

colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE** en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40 metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*; cuyos datos registrales son: **folio real \*\*\*\*\***, número de control \*\*\*\*\* , que se encuentra a nombre de \*\*\*\*\* **y/o \*\*\*\*\***; e inscribirla a su vez a nombre de \*\*\*\*\*; del terreno con **una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros dieciséis centímetros punto cero cinco)** con las medidas y colindancias antes citadas.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el \*\*\*\*\* en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

IV.- Ahora bien, por cuanto a la prestación marcada con el inciso b) , respecto de gastos y costas; con fundamento en lo previsto por el artículo **164<sup>16</sup>** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **no ha lugar a condenar a la parte demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*** y al \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas, en virtud de advertirse que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe; por lo tanto, cada una de las partes deberá de sufragar las

---

<sup>16</sup> **ARTICULO 164.-** Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.

erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de ésta resolución, y la **vía** elegida es la correcta de conformidad con lo expuesto en el considerando I de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** El actor **\*\*\*\*\***, sí acreditó la acción que hicieron valer en contra de **\*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\***, y del **\*\*\*\*\***, por las razones expuestas en el considerando segundo de la presente resolución, consecuentemente;

**TERCERO.-** Se declara que **\*\*\*\*\***, se ha convertido de poseedor **en propietario** por prescripción positiva, respecto del bien inmueble **Pedio Urbano \*\*\*\*\***, sitio en el Pueblo de **\*\*\*\*\***; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle **\*\*\*\*\*** y la calle **\*\*\*\*\*** de la colonia centro de **\*\*\*\*\***; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco); con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco) y con las

siguientes medidas y colindancias: siguientes medidas y colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE** en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40 metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*, en consecuencia;

**CUARTO.-** Se condena al \*\*\*\*\*, a cancelar la inscripción que aparece a nombre de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*; del inmueble identificado como **Predio Urbano \*\*\*\*\***, sitio en el Pueblo de \*\*\*\*\*; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil dieciséis metros cuadrados punto cero cinco), actualmente conocido como calle \*\*\*\*\* y la calle \*\*\*\*\* de la colonia centro de \*\*\*\*\*; con una superficie de 1,016.05 metros cuadrados (un mil metros con dieciséis centímetros punto cero cinco); con las siguientes medidas y colindancias: **NORTE** en 6.00 metros, con calle del pueblo; al **SUR** en 8.50 metros, con la misma calle del pueblo; al **ORIENTE** en línea quebrada de 39.60 metros, 1.80 metros y 38.40 metros, con calle de \*\*\*\*\*; y al **PONIENTE** en línea quebrada de 16.20 metros, 11.30 centímetros, y 16.50 centímetros, con propiedad de la señora \*\*\*\*\*; cuyos datos registrales son: **folio real \*\*\*\*\***, número de control **155**, que se encuentra a nombre de \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\*; e inscribirla a su vez a nombre de \*\*\*\*\*; con las medidas y colindancias antes citadas; esto una vez que cause ejecutoria esta sentencia.

**QUINTO.-** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos

correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado.

**SEXTO.-** No ha lugar a condenar a la parte demandada \*\*\*\*\* y/o \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas, debiendo cada una de sufragar las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia; atendiendo a los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.** Así lo resolvió y firma la Licenciada **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VERENICE CONTRERAS OSORIO** quien da fe.