



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; veintidós de marzo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver los autos del **JUICIO ORDINARIO CIVIL** de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por ***** , en contra de ***** , expediente número **370/2019**, Primera Secretaría, y;

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

1. Mediante escrito presentado el ocho de agosto de dos mil diecinueve, por la oficialía de partes de este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, ***** , promovió en la vía Ordinaria Civil, en contra de ***** , las siguientes prestaciones:

*“I.-Que se me declare legítimo propietario del departamento ubicado en *****.*

II.-La expedición de los respectivos títulos de propiedad del inmueble, en mi favor.

III.-El pago de los gastos y costas que deriven del presente juicio.”

Relató los hechos e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto, asimismo, enunció las pruebas que pretendió desahogar.

2. Por auto de nueve de agosto de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y

forma propuesta, además, se ordenó emplazar al demandado en términos de ley, emplazamiento que fue realizado el veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

3. Mediante acuerdo de veintidós de octubre del dos mil diecinueve, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado *****, en virtud que no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, además, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración.

4. El trece de noviembre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la cual no compareció ninguna de las partes, ni persona que legalmente los representara, por lo que fue imposible llegar a un arreglo conciliatorio; en consecuencia, al no haber excepción de previo y especial pronunciamiento se ordenó abrir el juicio a prueba por un término común de ocho días.

5. Mediante acuerdo de veintiocho de noviembre del dos mil diecinueve, a la parte actora se le admitió la prueba confesional a cargo del demandado, la testimonial, la documental pública y privada, la inspección judicial, instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana, señalándose día y hora para el desahogo de los citados medios de prueba.



PODER JUDICIAL

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

6. El ocho de enero del dos mil veinte, se llevó a cabo el desahogo de la inspección judicial ordenada en auto citado anteriormente, desahogada por conducto de la actuario adscrita a este Juzgado en el inmueble materia de la controversia. Por otro lado, mediante auto emitido el treinta de enero del dos mil veinte, se tuvo al ***** , Director de Catastro, rindiendo el informe encomendado, con el cual se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

7. El cinco de febrero de dos mil veinte, se celebró la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se declaró al demandado confeso de las posiciones que al efecto se calificaron de legales, por otra parte, se desahogó la prueba testimonial a cargo de *****; consecuentemente, en diligencia de dos de marzo de dos mil veinte, la parte actora formuló sus alegatos por conducto de su abogado patrono, no así la parte demandada, pues no compareció a juicio, y posteriormente se citó a las partes para oír sentencia definitiva; sin embargo, en diverso auto emitido el diecisiete de marzo del año de referencia, se ordenó requerir al actor a efecto de precisar en primer lugar, la inconsistencia existente en cuanto a la superficie del inmueble materia del juicio; así como de la ubicación del inmueble; y, finalmente, a efecto que aclarara el motivo de la anotación marginal que obra en el certificado de libertad o de gravamen.

8.- De ahí que, en auto emitido el veintiuno de septiembre del dos mil veinte, se le tuvo dando cumplimiento de manera parcial a lo requerido con antelación, y se le concedió un plazo de TRES DÍAS, a efecto que, precisara circunstancias de modo, tiempo y lugar, en relación a la anotación marginal existente en el certificado de libertad o de gravamen.

9.- Consecuentemente, por auto dictado el tres de octubre del dos mil veinte, previa certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos, se le tuvo al actor dando cumplimiento a los requerimientos realizados con antelación; en tal virtud, por diverso ordenamiento emitido el trece de octubre del dos mil veinte, y por así permitirlo el estado procesal, a petición del Abogado Patrono del actor, se ordenó turnar de nueva cuenta los autos para resolver en definitiva; empero, una vez analizadas las constancias de autos, se advirtió que no existía identidad en el inmueble materia de la contienda, por ello mediante auto emitido el diecisiete de marzo del dos mil veinte, se dejó sin efectos para citación para resolver y se requirió al actor para que esclareciera la identidad del inmueble.

10.- De lo anterior, por diverso auto de tres de octubre del dos mil veinte, se tuvo al actor en tiempo pero no en forma, dando cumplimiento al requerimiento que antecede; y, en diverso auto pronunciado el trece de



PODER JUDICIAL

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

octubre del dos mil veinte, se ordenó de nueva cuenta turnar para resolver.

11.- Sin embargo, el veintitrés de octubre del dos mil veinte, nuevamente se dejó sin efectos la citación para resolver y, se requirió por última ocasión al actor, para que se pronunciara por cuanto a la superficie del predio materia de la litis; es así que, mediante auto dictado el dieciocho de febrero del dos mil veintiuno, se tuvo al actor, exhibiendo testimonio de la escritura *****, a efecto de aclarar la ubicación y superficie del predio en cuestión; y, se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

12.- Finalmente, previa certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos, por auto de nueve de marzo del dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho del demandado para desahogar la vista que antecede y por permitirlo el estado procesal se ordenó turnar para resolver, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 18, 23, 25 y 34 fracción IV del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el presente juicio versa sobre una pretensión real, cuya

ubicación del bien inmueble materia del presente asunto, se encuentra dentro de la competencia territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado.

II. La vía elegida es la correcta, atento a lo dispuesto por el precepto **349** del propio Código, que establece:

“Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento.”

Así como lo dispuesto por el numeral **661** del Código Procesal Civil, que dispone:

*“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con 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 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*



PODER JUDICIAL

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

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.”.

En ese tenor, en virtud de que el Código antes citado no prevé una vía especial para la tramitación del asunto que nos ocupa, como se dijo, **la vía elegida por la parte actora es la correcta.**

Criterio que encuentra apoyo en la tesis VII.3º.C.25 C, de la Novena Época, del Tercer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XV, Abril de 2002, página 1247, que a la letra dice:

“DEMANDA EN LA VÍA ORDINARIA CIVIL. LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA SU ADMISIÓN SÓLO RECONOCE EL DERECHO PARA EJERCITAR LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE, PERO NO PREJUZGA SOBRE SU PROCEDENCIA (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).

De conformidad con lo establecido en el título segundo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, la calificación de la procedencia de las acciones es materia de la sentencia en que el juzgador decide la controversia que se somete a su potestad, en la que toma en cuenta los argumentos aducidos en la demanda y contestación, así como las demás

pretensiones deducidas oportunamente en el pleito; lo que encuentra justificación, además, en el espíritu del artículo 17 constitucional. Luego, el hecho de que se admita a trámite una demanda en la vía ordinaria civil, en cumplimiento a la resolución recaída en un recurso de queja contra el auto desechatorio, no implica, necesariamente, que se tenga por demostrada la acción ejercitada, en razón de que lo único que se reconoce en estas resoluciones, atento el estadio procesal en que se dictan, es el derecho del gobernado para accionar, empero, ese reconocimiento no tiene el alcance de tener por demostrada la acción, toda vez que esto será el resultado que el juzgador obtenga del análisis del material probatorio allegado por las partes, al emitir la sentencia respectiva.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 606/2001. Rosa Carrillo Cruz. 21 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Alberto Flores García. Secretario: Israel Palestina Mendoza.”

III. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil, se procede a examinar la legitimación de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el numeral **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:



PODER JUDICIAL

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

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

Es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN “AD-CAUSAM” Y
LEGITIMACIÓN “AD-PROCESUM”. La legitimación en**

el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que



PODER JUDICIAL

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

la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio”.

A ese respecto es de precisar que el artículo **1242** del Código Civil para el Estado de Morelos, establece:

“...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...”.

Por otra parte, el numeral **661** del Código Procesal Civil, dispone:

“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con 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 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.”

En ese tenor, la parte actora *****, demandó la usucapión, prescripción positiva o adquisitiva respecto del bien inmueble identificado como *****, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el *****.

Para acreditar la anterior circunstancia, alega que realizó con el demandado contrato privado de compraventa, exhibiendo a su escrito de demanda el contrato privado de compraventa de fecha doce de abril del año dos mil, aduciendo que desde la fecha de su



PODER JUDICIAL

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

celebración, comenzó a poseer el inmueble en controversia, por lo que exhibió la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, respecto del inmueble identificado como ***** , documentales que el actor hace valer como prueba para acreditar que ha estado en posesión del inmueble en concepto de dueño, con las cuales es viable demostrar la legitimación activa de la parte actora para demandar la prescripción positiva o adquisitiva del bien inmueble, pues aduce tener en posesión el inmueble antes referido.

Además, que de la inspección judicial realizada el ocho de enero de dos mil veinte, la fedataria adscrita hizo constar que la persona que se encuentra en posesión del inmueble en litigio lo es la parte actora.

Finalmente, la legitimación pasiva de ***** , se encuentra acreditada con el certificado de libertad o de gravamen de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, en el que se aprecia que el propietario del inmueble en controversia lo es el demandado; documental a la que se le da eficacia probatoria en términos del artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil, sin que esto implique la procedencia de la acción.

IV. A continuación, y no existiendo excepción alguna que valorar, se procede a realizar el estudio de la acción principal consistente en la **usucapión o**

prescripción positiva intentada por ***** contra ***** , respecto de las prestaciones ya descritas en párrafos que anteceden y que en este apartado se dan íntegramente por reproducidas en obvio de innecesarias repeticiones.

Ahora bien, el artículo **1223** del Código Civil en vigor establece:

“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.”

Por su parte, el precepto **1224** del ordenamiento legal en cita, prevé:

“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...”

El dispositivo **1237** del Código Civil vigente, prevé:

“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



PODER JUDICIAL

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

derecho; - - - II. Pacífica; - - - III. Continua; - - - IV. Pública; y - - - V. Cierta.”

Así mismo, el numeral **1238** de la ley sustantiva civil, dispone:

“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....”

Finalmente, el precepto **1242** del Código Civil, establece:

“El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.”

De los preceptos legales antes transcritos se advierte que, la usucapión, prescripción positiva o adquisitiva, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley. Es menester precisar que el requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción de usucapión, prescripción positiva o adquisitiva y consecuentemente adquirir el dominio de un bien, es el de poseer en concepto de dueño; es decir, con ánimo de dominio.

Aunado a este requisito, la posesión para poder prescribir debe tener determinadas cualidades, sin las cuales se originan los vicios de la posesión, mismas que son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta. Por último, además del requisito esencial y de las cualidades antes precisadas, la posesión para prescribir, debe tener una condición más que influye únicamente respecto al tiempo y consiste en la buena o mala fe.

En ese tenor, para que se actualice la hipótesis planteada en líneas que anteceden, la parte interesada deberá acreditar que empezó a poseer un inmueble mediante un título traslativo dominio, respecto del cual tiene, o fundamentalmente cree que es un título bastante para transferir el dominio e ignora los vicios del mismo.

Por lo que para acreditar la anterior circunstancia, el actor manifestó haber celebrado el doce de abril del



PODER JUDICIAL

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

año dos mil, un contrato privado de compraventa con el demandado *****, documental que anexó a su escrito de demanda, respecto del inmueble identificado como *****, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con *****, **por lo que para acreditar los actos de posesión que ha realizado**, exhibió las documentales consistentes en dos recibos de pago con números ***** expedidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, documentales privadas y públicas que el demandante hace valer como prueba para acreditar que ha estado en posesión del inmueble en concepto de dueño; a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil, con los cuales se acredita que el actor, es quien se ha hecho cargo del pago de las obligaciones inherentes al inmueble, tal y como se estipuló en la CLÁUSULA SEXTA del acuerdo de voluntades; sin que sea óbice para la que resuelve que, dichos pagos los realizó el **dieciséis de mayo del dos mil diecinueve**, y en los cuales se observa que se encuentran contemplados el pago del impuesto predial rezagado correspondiente del periodo enero del dos mil quince a junio del dos mil dieciocho, y de enero del dos mil diecinueve; misma situación que acontece con el pago de los servicios municipales.

Además, se desahogó la prueba de inspección judicial el día ocho de enero de dos mil veinte, de la cual se desprende que, la actuario adscrita a este Juzgado **hizo constar que el actor se encuentra en posesión del inmueble en controversia**, además que dio fe de lo siguiente:

*“... a) Doy Fe que sí se encuentra ante mi presencia una persona del sexo masculino quien dijo llamarse *****; el cual se encuentra al interior del inmueble descrito en líneas que anteceden el cual ha quedado debidamente identificado con su credencial (INE), Por cuanto al inciso*

*b) Hago constar que procedo a preguntar con la vecina de nombre *****; quien procedo a identificarla con media filiación, edad *****años, tez moreno, cabello corto teñido, frente angosta, ojos rasgados, nariz pequeña, boca regular, mide aproximadamente 1.50 cm, complexión robusta; a quien le hago saber el motivo de mi presencia previa mi identificación y me hace saber que efectivamente tiene más de veinte años habitando el inmueble de referencia y que conoce al señor ***** desde hace más de veinte años y que el mismo se encuentra habitando el inmueble materia del presente juicio; Del mismo modo me atiende una persona del sexo masculino quien dijo llamarse *****; quien procedo a identificarlo con su media filiación, edad ***** años, complexión robusta, cabello escaso negro, frente amplia, ojos negros grandes, nariz chata, boca*



PODER JUDICIAL

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

*regular, estatura 1.70 cm; y me manifiesta que conoce al señor ***** desde hace más de veinte años y que sí se encuentra habitándolo el inmueble materia del presente juicio y que también conoce a su familia; acto continuo procedo a desahogar por al inciso c); Doy Fe que los vecinos anteriormente identificados me hacen saber que el señor *****, siempre ha habitado junto con su familia **desde hace más de veinte años** y que nunca se ha ido del domicilio del inmueble materia del presente juicio, es decir que nunca ha dejado de habitar continuamente el departamento materia del presente juicio;*

*d) Doy Fe que sí existen en el interior del Departamento objetos, ropa, zapatos, muebles y demás enceres y por el dicho del señor *****manifiesta que son propiedad del mismo;*

*e) Doy Fe que al interior del departamento sí existen objetos, ropa, zapatos, muebles y demás enceres propiedad de su hija y esposa tal y como lo manifiesta el señor *****; por cuanto al inciso*

*f) Doy Fe que sí existen documentos personales del señor ***** así como de su familia...”*

Inspección antes descrita, a la cual es dable concederle valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil, puesto que con la misma se acredita que, *****, se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis, desde hace aproximadamente veinte años, según lo refirieron los vecinos del mismo, y que dicha posesión ha sido pública,

pacífica, continua, ininterrumpida y en concepto de dueño; sin que pase inobservado para la que resuelve que, la fedataria adscrita a este juzgado, al momento de identificar al actor, lo hizo asentando correctamente su nombre; esto es, *****, empero, posteriormente en la diligencia, la fedataria asienta de manera incorrecta el nombre del antes mencionado, pues lo hace de manera inversa; es decir, establece que se llama *****, sin embargo, toda vez que, únicamente a criterio de la que resuelve resulta ser un vicio formal, ello toda vez que, como al inicio de la diligencia quedó debidamente especificado e identificado con la credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, que el nombre correcto de la persona con la cual atendió la diligencia lo fue ***** y no, como erróneamente con posterioridad lo estableció dicha fedataria; consecuentemente y atendiendo que, como ya se señaló con antelación, únicamente resulta ser un error de forma en cuanto a la colocación de los nombres del actor, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 17 fracción V del Código Procesal Civil, se tiene por aclarado que el nombre correcto del promovente lo es *****.

Por otro lado, el actor a efecto de acreditar su pretensión, ofertó como prueba de su parte la confesional desahogada a cargo de *****, la cual fue desahogada el cinco de febrero de dos mil veinte, diligencia en la que, ante la incomparecencia del **demandado** sin justa causa, fue **declarado confeso** de



PODER JUDICIAL

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

las posiciones previamente calificadas de legales, en la que admitió fictamente que;

*“conoce a *****; que el doce de abril del año dos mil, le vendió a ***** el departamento motivo de la presente controversia y que en esa misma fecha le entregó la posesión; Que sabe que el departamento motivo del presente juicio se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo los datos de *****; Que el departamento motivo de la controversia se ubica en *****; que su articulante ha tenido la posesión del departamento motivo de la presente controversia de buena fe, pacífica, continua, pública y de manera cierta e ininterrumpida; Que el departamento materia de la litis se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, así como que sabe que la posesión de la parte actora sobre el inmueble materia del juicio es en concepto de propietario”.*

Confesional ficta a cargo del demandado ***** , de la cual se advierten corroborados los hechos argumentados por la parte actora en los que sustenta su pretensión de prescripción positiva y a la que se le concede pleno valor probatorio en términos del numeral 490 de la Ley Adjetiva Civil, puesto que con la misma se

acreditan las cualidades de la posesión; es decir, que la posesión es pacífica, continua y pública y cierta, y en calidad de dueño; toda vez que el demandado aceptó hechos que le perjudican, ello en términos del numeral 426 de la propia ley adjetiva civil; y además **se desprende que la parte actora es propietario del inmueble en controversia, derivado de que el doce de abril del año dos mil, celebró contrato de compraventa con el demandado y desde entonces se ha conducido como dueño de dicho inmueble.**

Sirve de fundamento a lo antes expuesto el criterio federal emitido por la Novena Época, con registro 162186, a Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 201, Tesis: I.3o.C.959 C, consultable a Página: 1055, cuya literalidad es la siguiente:

“CONFESIÓN EXPRESA. DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA PARA DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA Y EL RECONOCIMIENTO DEBE INCLUIR TODOS LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN O EXCEPCIÓN PLANTEADA. *El sistema de sana crítica no impide que un solo medio de prueba resulte suficiente para acreditar un hecho, en atención a la naturaleza de dicho elemento convictivo. Por otra parte, para que lo anterior surta eficacia debe atenderse al hecho por demostrar. Así, para comprobar la existencia de un contrato, el medio de prueba debe generar en el juzgador un grado*



PODER JUDICIAL

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

de convencimiento equivalente al que producirían los documentos no objetados, ni impugnados de falsedad. Ahora, aunque la confesión expresa se traduce en la aceptación manifiesta de un hecho, lo cierto es que jurisprudencialmente se ha determinado que aun cuando exista el reconocimiento expreso, la valoración debe efectuarse a partir de las demás probanzas, en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En consecuencia, la confesión expresa, como reconocimiento de un hecho, aunque no se encuentre contradicha, debe administrarse a otros elementos de convicción para generar certeza en el juzgador, cuando se pretende acreditar la existencia de un contrato que debió, en un inicio, constar por escrito, como es el caso de la compraventa. Además, el reconocimiento efectuado a través de la confesión debe ser pleno. Esto es, si los elementos esenciales del contrato de compraventa son: consentimiento -conformado por el acuerdo de voluntades entre las partes- y el objeto -integrado por la cosa y el precio-; entonces, el reconocimiento debe referirse a la totalidad de dichos elementos y, al carecer de alguno, no resulta eficaz para demostrar la existencia del contrato.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 720/2010. Claudio Fernández de Lara Pérez. 25 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro”.

El anterior medio de convicción, se encuentra debidamente administrado con la testimonial a cargo de

*****, desahogada el cinco de febrero de dos mil veinte, de los que se desprende, por cuanto al primer testigo mencionado quien ante la presencia de este órgano jurisdiccional, manifestó que:

*“...conoce a su presentante desde hace más o menos treinta años, además, manifestó que conoció a ***** más o menos en el momento en que hicieron la compraventa del departamento hace como unos veinte años; adujo conocer el departamento motivo de la presente controversia porque ahí hicieron ellos el proceso de compraventa y que él visitó constantemente a *****; que la dirección del inmueble materia del juicio es *****; que desde el doce de abril del año dos mil, su presentante se encuentra en posesión en calidad de propietario del departamento motivo de la presente controversia, y que desde esa fecha el señor ***** le entregó la llave del departamento y ***** tomó posesión a partir de ahí; que adquirió el departamento multicitado por contrato de compraventa y que desde que lo compró ha estado viviendo ahí de manera pacífica con su esposa y sus hijos, además, que desde que compró el departamento ha cumplido con el pago predial y los servicios municipales, así también sabe que, en el registro de la propiedad hay una nota marginal que dice que él es el propietario del*



PODER JUDICIAL

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

citado departamento; Además, manifestó que desde que compró él ha vivido en ese departamento, nunca se ha retirado de ahí con su esposa y sus hijos y que además, él lo visita constantemente; que la razón por la que sabe que la posesión de su presentante sobre el inmueble es de buena fe es porque, nunca lo ha visto que haya entrado a vivir en ese departamento a la fuerza y siempre ha sido una persona honesta; finalmente refirió que la razón de su dicho consiste en que conoce a la parte actora desde hace mucho tiempo y han sido compañeros de trabajo y sabe que es una persona honesta, honrada y trabajadora.

Por cuanto al segundo ateste *******, declaró que:

*“...conoce a su presentante desde poquito más de treinta años, además, manifestó que conoce a ***** más o menos en el momento en que se hizo la operación de compraventa en el año dos mil; adujo conocer el departamento motivo de la presente controversia porque ahí estuvo; que la dirección del inmueble materia del juicio es *****; que desde abril del año dos mil, su presentante se encuentra en posesión en calidad*

*de propietario del departamento motivo de la presente controversia, porque se lo entregó el vendedor en esa fecha; que adquirió el departamento multicitado por contrato de compraventa y que desde que lo compró ha estado viviendo ahí de manera pacífica con su esposa y sus hijos, además, que desde que compró el departamento ha cumplido con el pago predial y los servicios municipales, así también sabe que en el registro de la propiedad hay una nota marginal que dice que él es el propietario del citado departamento; además, manifestó que desde que compró él ha vivido en ese departamento y nunca se ha retirado de ahí con su esposa y sus hijos y que además, él lo visita constantemente; que la razón por la que sabe que la posesión de su presentante sobre el inmueble es de buena fe es porque, nunca lo ha visto que haya entrado a vivir en ese departamento a la fuerza y siempre ha sido una persona honesta; finalmente refirió que la razón de su dicho consiste en que conoce a ***** Saldaña desde el tiempo que manifestó y lo visita frecuentemente y él lo invitó a estar presente en el acto de la compraventa...”*

De lo anterior, se tiene que los atestes al dar contestación a las preguntas del interrogatorio que se les exhibió para tal efecto y de las repreguntas formuladas,



PODER JUDICIAL

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

fueron contestes y uniformes en atestiguar que la calidad con que posee la parte actora el inmueble materia de la controversia, lo es en calidad de dueño, de manera pública, continua, ininterrumpida, pacífica, de buena fe, aunado a que se advierte que son las mismas personas que fungieron como testigos en el contrato privado de compraventa de fecha doce de abril del año dos mil, el cual hace valer como causa generadora de la posesión, pues éstos fueron de igual manera, testigos de la celebración del acto jurídico que en este acto se analiza; por ende, les constan los hechos por los cuales depusieron, al haberlos presenciado con sus propios sentidos, por tanto no existen en ellos dudas, ni reticencias respecto a lo que atestiguaron.

De ahí que, a los Testimonios detallados con antelación, se les otorga valor probatorio conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de no existir regla específica para su valoración, mismos que fueron rendidos por personas que no son parte en el juicio, quienes pusieron en conocimiento de esta juzgadora, acontecimientos que esclarecieron la decisión de este proceso, al informar que desde hace más de veinte años les consta que el actor se encuentra en posesión del bien inmueble que se demanda la prescripción, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con

*****; pues dichos testigos como ya se señaló con antelación, de igual manera, fueron testigos de la celebración del acto jurídico base de la presente acción, por lo cual se evidencia plenamente que es a ellos a quienes les constan los hechos que se demandan por haberlos presenciado por sus propios sentidos.

Sirve de fundamento a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial, emitido por la Novena Época, con Registro: 164440, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXXI, Junio de 2010, Tesis: I.8o.C. J/24, consultable a Página: 808, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos;



PODER JUDICIAL

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

que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez”.

De lo antes valorado, se acredita que, la parte actora, tiene la posesión del inmueble en litis, en concepto de propietario, y con las cuales son viables demostrar en su caso, la forma en que la actora entró en posesión del bien inmueble que pretende usucapir en concepto de dueño y de buena fe, asimismo que el justo título mediante el cual se encuentra en posesión en

concepto de propietario, puesto que del contrato de compraventa de fecha doce de abril del año dos mil, se advierte que el demandado *****, se obligó a la firma de dicho acto jurídico a hacer entrega material y jurídicamente del inmueble que aduce el actor ha estado en posesión.

En ese orden de ideas, el denominado contrato privado de compraventa de fecha doce de abril del año dos mil, puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apta para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de usucapión prescripción positiva o adquisitiva.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial de la Octava Época, con registro 206602 a instancia de la Tercera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación Tomo 78, de Junio de 1994, Tesis 3a./J. 18/94, Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214, la cual indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL



PODER JUDICIAL

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

PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

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

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

Así también robustece a lo anterior el criterio de la Octava Época, registro 224820, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, siendo su fuente el semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, segunda parte, de Julio a Diciembre de 1990, Tesis I. 4o.C. J/30, Gaceta 33, Septiembre de 1990, página 108. Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 578, página 420, la cual indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. *Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo*



PODER JUDICIAL

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

que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquel que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquel que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que

por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal.”

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.



PODER JUDICIAL

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

Amparo directo 869/89. Gabriel Rojas Soriano. 13 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2764/89. Pedro Mejía Avila y otro. 4 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

*Amparo directo 3994/89. Departamento del Distrito Federal. 7 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: ***** Villagómez Gordillo.*

*Amparo directo 4144/89. Lilia Sabag de la Garza. 14 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: ***** Villagómez Gordillo.*

Amparo directo 2684/90. Urbanismo, Casas y Construcción, S.A. 30 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 39/92 resuelta por la Tercera Sala, de la que derivó la tesis 3a./J. 18/94, que aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, con el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE

LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION."

Ahora bien, conviene en este apartado realizar la siguiente acotación en cuanto a la identidad del predio que se pretende usucapir; ello toda vez que, el actor en sus pretensiones, describe al inmueble materia de la litis como el ubicado en:

*****.

Empero, si bien en el contrato privado de compraventa celebrado por ambas partes, en el apartado de ANTECEDENTES, se identificó que el inmueble se encuentra en el *****, **sin precisar la superficie**, se tiene que, del certificado de Libertad o de Gravamen, expedido el veinticinco de junio dos mil diecinueve, del que se observa que, la Dirección del inmueble con *****, es:

De donde resulta que, la superficie reclamada, difiere con la establecida en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; luego entonces, si bien la parte actora mediante escrito recibido por este juzgado el quince de septiembre del dos mil veinte, adujo desahogar los requerimientos ordenados por esta autoridad, también lo es que, no manifestó nada respecto a la superficie del bien



PODER JUDICIAL

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

inmueble materia del actual juicio; de ahí que, nuevamente se le realizó un último requerimiento a efecto de precisar la superficie del mismo; en ese orden de ideas, en diverso escrito presentado ante este juzgado el quince de febrero del dos mil veintiuno, el actor, exhibió testimonio de la escritura pública número ***** , instrumento público en el cual consta el Contrato de Compraventa celebrado entre ***** , y ***** , en su calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en:

Documental pública, a la cual es dable concederle valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los numerales 490 y 491 de la Ley Adjetiva Civil, para tener por acreditada la identidad del inmueble materia de la litis, misma que se concatena con el certificado de libertad o de gravamen, anteriormente justipreciado, documentales con las cuales se determina la identidad del inmueble.

En consecuencia, se declara judicialmente a ***** , como legítimo propietario del inmueble identificado como ***** ; en ese tenor, ante la procedencia de la acción, de conformidad con la prestación antes analizada, se ordena la **cancelación** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la inscripción del título en el que aparece como

propietario ***** , por los motivos antes expuestos, asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en Vigor para el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cual servirá de título de propiedad a nombre de la parte actora ***** .

Resulta aplicable la Jurisprudencia 1a./J. 19/2007, emitida por la Primera Sala, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro: 172709, Tomo XXV, Abril de 2007, Materia(s): Civil, Página: 312, el cual establece:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).

De los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se desprende que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en la entidad, se requiere que la posesión sea civil, pacífica, continua y pública, y con base en estos elementos, prescribirán, en cinco años cuando se posean con justo título y con buena fe y en diez años cuando se posean con justo título y de mala fe, y



PODER JUDICIAL

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

toda vez que la posesión civil es aquella que se tiene a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora o el justo título que legitime esa posesión. Sin embargo, esta regla no aplica en su totalidad, tratándose de aquellos inmuebles cuya posesión sea por más de veinte años, porque en estos casos, el Código Civil Estatal, no exige que deba demostrarse o acreditarse un justo título ni la causa generadora de la posesión; por lo que para usucapir este tipo de bienes, basta con que la posesión se ejerza a nombre propio, como dueño, esto es, que no se posea precariamente o a nombre de otro, mediante la exteriorización del dominio sobre el inmueble a través de la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador, el que manda en él y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico, para hacer suya la propiedad desde el punto de vista de los hechos, para tener por acreditado que dicho bien se posee de manera civil, sin que sea menester acreditar un justo título ni la causa generadora de la posesión, además de demostrarse que ha sido pacífica, continua y pública.

Contradicción de tesis 115/2005-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil, Tribunal Colegiado en Materia Penal y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil, todos del Décimo Sexto Circuito (antes Segundo, Tercero y Cuarto Tribunales Colegiados del citado circuito). 18 de octubre de 2006. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Martín Adolfo Santos Pérez.

Tesis de jurisprudencia 19/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha treinta y uno de enero de dos mil siete.

V. No se hace especial condena de gastos y costas en el presente juicio, por no haber procedido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, de acuerdo a lo establecido por el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil.

“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.”

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104 a 106, 504 a 506, 661 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor, se;

R E S U E L V E:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atenta a las consideraciones vertidas en los considerandos I y II de este fallo.



PODER JUDICIAL

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

SEGUNDO: La parte actora *****, probo la acción de prescripción adquisitiva que hizo valer, y el demandado *****, no compareció a juicio no obstante de encontrarse debidamente emplazado como consta dentro de las presentes actuaciones; en consecuencia,

TERCERO: Se declara judicialmente a *****, como legítimo propietario del inmueble identificado como *****

CUARTO: En consecuencia, se ordena la **cancelación** de la inscripción del título en el que aparece como propietario *****; asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, la cual servirá de título de propiedad a *****.

QUINTO: No se hace especial condena en cuanto al pago de gastos y costas del juicio, por los motivos expuestos en el considerando **VI** de la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resuelve definitivamente y firma la **Maestra en Derecho GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza

Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, por ante su Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MARLENE GARCÍA OCAMPO**, con quien legalmente actúa y da fe.