



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

Jiutepec, Morelos a ocho de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en definitiva los autos expediente número **493/2019** del Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** en contra de ***** e *****, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Noveno Distrito Judicial, con fecha cinco de julio de dos mil diecinueve, el ciudadano *****, por su propio derecho, demandó en la vía Ordinaria Civil a ***** e *****, las siguientes prestaciones:

*"1.- Del C. *****, La PRESCRIPCIÓN POSITIVA que ha operado en mi favor sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en *****. Por haber poseído el inmueble referido por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil en Vigor en nuestro Estado de Morelos. B) Del *****. Representado a través de su Director General LA CANCELACION DE LA INSCRIPCIÓN que obra bajo el folio *****. Que aparece a nombre de *****. Y en su lugar cause alta el suscrito *****, como propietario del bien inmueble que corresponde al predio en el que vengo ejerciendo los Derechos de Posesión a Título de Dueño...."*

Fundó su demanda en los hechos que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, invocó los preceptos de derecho que consideró pertinentes y exhibió los documentos base de la acción.

2.- Por turno, correspondió a este juzgado el conocimiento del asunto; en auto de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados ***** e *****, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir

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



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían a través del Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos. Toda vez que el domicilio del demandado ***** se encuentra fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos que por turno le correspondiera conocer del mismo, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, procediera emplazar a juicio al demandado antes mencionado; asimismo, tomando en consideración que el domicilio del demandado *****, se manifestó desconocido, se ordenó girar oficios a diversas entidades públicas y privadas, para que informaran si en sus archivos se encontraba registrado el domicilio de la mencionada.

3.- El demandado *****, previo citatorio fue emplazado con fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, por la actuaria adscrita al Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, en auxilio de las labores de este órgano jurisdiccional, y, en auto dictado el veintidós de octubre del mismo año, se le tuvo contestando la demanda por medio de su apoderado legal.

4.- Agotada la búsqueda del domicilio del demandado *****, sin resultado favorable, en auto del ocho de noviembre de dos mil diecinueve, se ordenó su emplazamiento por medio de edictos a publicarse por tres veces de tres en tres días, en el boletín judicial y en el periódico "el Regional del Sur", concediéndole un plazo de treinta días para contestar la demanda, quedando a su disposición las copias de traslado en este Juzgado y Secretaría.

5.- El demandado *****, fue emplazado mediante la publicación de los edictos realizadas los días cuatro, nueve y doce de diciembre de dos mil diecinueve, en el periódico "el Regional del Sur" y en el Boletín Judicial.

6.- En acuerdo dictado con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, previa certificación secretarial, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado *****, en consecuencia, se ordenaron sus posteriores notificaciones incluso



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

las de carácter personal, mediante el Boletín Judicial; y encontrándose fijada la Litis, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

7.- En acuerdo de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, en razón de la circular número MCVCL/JUNTA ADMON/0011-20 emitida en fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, en la que se determinó suspender las actividades jurisdiccionales del dieciocho de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte, con motivo de la contingencia sanitaria provocada por el COVID-19; por lo que al reanudarse actividades jurisdiccionales y continuar con la secuela procedimental en el presente juicio, se señaló nuevamente fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

8.- La audiencia de conciliación y depuración se verificó el día trece de noviembre de dos mil veinte; debido a la incomparecencia de la parte demandada, no fue posible conminar a los contendientes a conciliar, en consecuencia, se depuró el procedimiento y analizó la legitimación procesal de los contendientes, al concluir se abrió el juicio a prueba por el plazo común de ocho días.

9.- Dentro del periodo probatorio se dictó acuerdo de fecha veinte de noviembre de dos mil veinte, admitiendo las siguientes pruebas a la parte actora: LA CONFESIONAL a cargo del demandado *****; TESTIMONIAL; DOCUMENTALES PUBLICAS; INSPECCION JUDICIAL; INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

Por su parte los demandados no ofrecieron medio de prueba alguno.

10.- En fecha quince de febrero de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la Inspección Judicial en el predio controvertido, la que se realizó por la Secretaria de Acuerdos, con asistencia de la parte actora en términos del acta levantada que consta agregada al sumario a foja ***** del expediente principal.

11.- La audiencia de pruebas y alegatos se celebró el día quince de febrero de dos mil veintiuno, en la que se desahogaron las pruebas CONFESIONAL a cargo del demandado ***** , quien fue declarado fictamente confeso debido a la inasistencia



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

injustificada; y, la TESTIMONIAL a cargo de los ciudadanos *****; posteriormente, se pasó a la etapa de alegatos, en la que se tuvieron por ofrecidos los de la parte actora y precluido el derecho de los demandados; al concluir, se ordenó turnar los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia y vía. Éste Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, por tratarse de un asunto de materia civil consistente en acción de usucapión, y el predio controvertido se ubica en *****, domicilio en donde este órgano jurisdiccional ejerce jurisdicción.

Asimismo, la vía elegida se estima correcta, porque la acción de prescripción positiva debe ventilarse en la vía ordinaria civil, en términos de lo previsto por el artículo 661 del Código Adjetivo de la materia.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 23, 26, 29, 30, 34 fracción III, 349, 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se procede al estudio de la legitimación, por ser un requisito sine qua non de la acción, que debe entenderse como el interés jurídico que asiste a la parte actora para el ejercicio de su acción y de la demandada para contestar y oponer sus defensas y excepciones.

Al efecto el artículo 191 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece: *"Legitimación y substitución procesal: 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"*.



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

Así mismo solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho, o imponga una condena y quien tenga el interés contrario tal como lo dispone el diverso artículo 179 del ordenamiento legal antes mencionado. Y que por otra parte tienen capacidad procesal para comparecer en un juicio como en el caso que nos ocupa tal y como lo establece la Fracción I del artículo 180 de la Ley Adjetiva Civil, las personas físicas que conforme a la ley estén en ejercicio de sus derechos civiles quienes pueden promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley, exija su comparecencia personal.

En esa tesitura debe decirse que la legitimación *ad causam* es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación *ad procesum* que se refiere a que ese derecho sea ejercitado en el proceso, por quien tenga aptitud para hacerlo valer en el juicio; además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del Código Procesal Civil en vigor, "*Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento*". Es decir que cualquier persona con interés jurídico puede poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, en el caso particular el artículo 1242 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, dispone: "*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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En*



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión”.

En este mismo sentido, el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, establece: *"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."*

Precisado lo anterior tenemos que en la especie la parte actora *****, demanda de ***** e *****, la prescripción positiva del predio ubicado en *****; y, para acreditar su interés jurídico legitimación activa así como la procesal refiere el accionante que celebro contrato verbal de fecha *****, en su carácter de COMPRADOR con el demandado *****, respecto del bien inmueble controvertido, pactando como precio la cantidad de \$*****, que entregó el actor al demandado y este le hizo entrega de la escritura pública de dicho inmueble, acordando que en los noventa días siguientes le transmitiría la propiedad ante Notario Público.

Y a efecto de acreditar el citado acto jurídico (contrato verbal) ofreció la testimonial a cargo de los ciudadanos ***** la que se desahogó en diligencia celebrada el quince de febrero de dos mil veintiuno, quienes declararon en lo conducente que:

La testigo ***** declaro:

*".....A LA SIETE: Se lo compró al Señor *****; A LA OCHO: El diez de mayo del dos mil; A LA NUEVE: El Señor *****; A LA DIEZ: \$***** A LA ONCE: Sí, estuve presente, A LA DOCE: No, no le firmó ningún documento el Señor ***** entregó las escrituras al Señor*



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

***** y le dijo que en tres meses se veían en la Notarías; **LA TRECE:** Estábamos en la casa que se vendió en *****; **A LA CATORCE:** a las diez de la mañana; **A LA QUINCE:** *****; **A LA DIECISÉIS:** El Señor *****; **A LA DIECISIETE:** *****; **A LA DIECIOCHO:** Desde el diez de mayo del dos mil...."

Por su parte el testigo ***** declaro:

".....**A LA SIETE:** sí, se lo compró al Señor *****; **A LA OCHO:** fue el diez de mayo del año dos mil; **A LA NUEVE:** AL Señor *****; **A LA DIEZ:** \$***** **A LA ONCE:** Sí, estuve presente, **A LA DOCE:** No, no se firmó ningún documento el Señor ***** el entregó la escrituras al Señor ***** y ahí acordaron verse en tres meses en una Notaría; **LA TRECE:** Estábamos en el interior de la casa que se vendió; **A LA CATORCE:** a las diez de la mañana; **A LA QUINCE:** *****; **A LA DIECISÉIS:** El Señor *****; **A LA DIECISIETE:** *****; **A LA DIECIOCHO:** Desde el diez de mayo del año dos mil...."

Testimonial a la que se le otorga valor probatorio, atendiendo a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, en términos de los artículos 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que corroboran las manifestaciones del actor, siendo uniformes en sus declaraciones en el sentido de que su presentante celebro contrato verbal de compraventa con el ahora demandado *****; ya que refirieron que este se celebró el diez de mayo de dos mil, que quien le vendió fue el señor *****; que el precio de la venta fue la cantidad de \$*****; que los testigos estuvieron presente en el momento de la compraventa; que saben y les consta que no se firmó ningún documento solo el vendedor entrego las escrituras del inmueble controvertido; que la compraventa se realizó en la casa que se vendió ubicada en ***** , acordando que en tres meses comparecerían a la notaria; que el contrato se celebró en la casa que se vendió; que el contrato se celebró a las diez de la mañana; que el inmueble que se vendió tiene una superficie de ***** , proporcionando las medidas y colindancias del mismo.

De lo que se desprende que en el interrogatorio y sus respuestas, precisaron circunstancias de tiempo, modo y lugar, con relación al porqué, cómo y cuándo conocieron los hechos sobre los que deponen, incluso fueron interrogados sobre la ubicación del predio materia del contrato verbal, así también atendiendo a la razón de su

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



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

dicho la testigo manifestó que “.....**dirá la razón de su dicho:** *Porque yo soy vecina del el señor ***** y de la compraventa el Señor ***** me pidió de favor que yo fuera testigo de la venta que iban a realizar, por eso sé todos los movimientos que hicieron ese día.....*” y por su parte ***** manifestó: “.....**dirá la razón de su dicho:** *Porque estuve presente y somos vecinos..*”; testimonios que su conjunto, adminiculados conforme a las reglas previstas en el ordinal 490 del Código Adjetivo Civil, permiten determinar que se le concede valor probatorio a la citada probanza, así como eficacia probatoria para tener por acreditado la celebración del contrato verbal de compraventa celebrado por ***** en su carácter de vendedor y ***** en su carácter de comprador; lo anterior es así acorde con los argumentos vertidos y las reglas de valoración de la prueba testimonial.

Así mismo, exhibió escritura número de folio ***** , expedida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, la que contiene como acto jurídico la compraventa celebrada por el citado organismo a través del Delegado en esta Entidad Federativa y en su carácter de apoderado legal Arquitecto ***** y como comprador ***** respecto del bien inmueble identificado como ***** .

Obra en el sumario, Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha ***** , folio ***** , en el que aparece como propietario ***** , respecto al inmueble ubicado en ***** ; con una superficie de ***** metros cuadrados, el cual no reporta gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos.

Así mismo también, obra un recibo de pago expedido por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, con folio ***** por concepto del pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio 2017, a nombre de ***** .

Corre agregado en autos un recibo de pago expedido por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, con folio ***** por concepto del pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio 2020, a nombre de *****

Un comprobante de pago del servicio de luz a la Comisión Federal de Electricidad de fecha ***** .



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

Un Comprobante de pago del servicio de agua del Sistema de Conservación de Agua Potable y Saneamiento de Agua de Jiutepec, de fecha *****, a nombre de *****.

Documentales que analizadas a la luz de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se estiman aptas y suficientes para acreditar la legitimación procesal activa del actor *****, para poner en movimiento al órgano jurisdiccional y en consecuencia, la pasiva de los demandados ***** e *****, en términos del numeral 661 de la Ley Procesal de la materia, al referir que el juicio de declaración de la propiedad debe entablarse en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad, y que no podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. Extremo tal que se encuentra acreditado con el Certificado de libertad o de Gravamen relatado.

Siendo aplicable lo hasta aquí expuesto lo sustentado por las siguientes tesis jurisprudenciales la primera de ellas emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIII-Junio, Página: 597, y la segunda de ellas emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350, que a la letra dicen, respectivamente:

"LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA, CONCEPTO.- Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. 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."

"LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicios, para lo cual se refiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

puede examinarse aún de oficio por el juzgador, o a instancia de cualquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consistente en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes."

III. Defensas y excepciones. Acto continuo es procedente el estudio y resolución de las defensas y excepciones hechas valer por el ***** , por conducto de su apoderado legal. Las cuales consisten en:

1. LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y EN EL PROCESO.

3 LA DE CONTESTACIÓN, Y

4. LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA.

Por cuanto a la excepción consistente en la de ***falta de acción y derecho o sine actione agis***, a criterio de la suscrita Juzgadora resulta improcedente, y no es de tomarse en consideración, toda vez que la misma no es propiamente una excepción, ya que no representa un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente y, en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda y cuyo objeto no es el de retardar el curso de la acción para destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila. Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

"EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE)."*La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea*



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada”.

Así como la jurisprudencia sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 54, Junio de 1992, VI.2ª. J/203, página 62, registro 219,050, 8va Época, misma que a la letra dice:

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

Tocante a la excepción de **falta de legitimación en el proceso**, deviene improcedente por las razones y fundamentos expuestos en el considerando II de este fallo, el cual se tiene inserto aquí a la letra en obvio de repeticiones inútiles. Y respecto de la **falta de legitimación en la causa**, esta es inherente al estudio de fondo de la acción.

En cuanto a la excepción de **“la de contestación”** no es procedente relevar al demandado de la carga de excepcionarse de manera concreta, pues de ahondar en el escrito de contestación de demanda en busca de excepciones distintas a las hechas valer, implicaría una suplencia indebida de la deficiencia de la queja.

La excepción de **LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA** esta resulta improcedente ya que si bien es cierto, por oscuridad de la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impidan al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funde, también lo es que las disposiciones de los artículos 350 y 357 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, señalan, el primero, los requisitos que debe contener la demanda, y el segundo autoriza al Juez, si la demanda fuere oscura o irregular, pueda prevenir al actor que la aclare, corrija o complete, hecho lo cual, le dará curso. Esto significa que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular y la ley le otorga la facultad para corregir inmediatamente cualquiera deficiencia,



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios, en tales consideraciones y tomando en cuenta que la demanda inicial fue admitida, mediante auto de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, al haber reunido los requisitos previstos en el artículo 350 del ordenamiento legal antes invocado; aunado a que el demandado excepcionista, dio contestación a todos y cada uno de los hechos contenidos en la misma, de lo que se deduce que no existe oscuridad en la demanda y tampoco fue colocada la parte demandada en estado de indefensión, en consecuencia, debe declararse infundada la excepción en estudio.

IV. Estudio de fondo. Toda vez, que no existe cuestión incidental que resolver, se procede a resolver la acción principal de usucapión que hizo valor el ciudadano *****, en contra de ***** e *****.

Dicho actor demandó las siguientes prestaciones:

*"1.- Del C. *****, La PRESCRIPCIÓN POSITIVA que ha operado en mi favor sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en *****. Por haber poseído el inmueble43 referido por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil en Vigor en nuestro Estado de Morelos. B) Del *****, Representado a traves de su Director General LA CANCELACION DE LA INSCRIPCIÓN que obra bajo el folio *****. Que aparece a nombre de *****. Y en su lugar cause alta el suscrito *****, como propietario del bien inmueble que corresponde al predio en el que vengo ejerciendo los Derechos de Posesión a Título de Dueño..."*

Sostuvo su causa de pedir, esencialmente, que mediante el contrato verbal privado base de la acción, con fecha diez de mayo de dos mil, adquirió la propiedad del predio a usucapir por virtud de la compraventa que le realizó a *****. Que desde entonces ha ejercido la posesión del predio en concepto de dueño, de manera pacífica, pública, continua y cierta. Actualizándose la prescripción positiva a su favor.

Al caso, el artículo 661 de Código Procesal Civil, dice: *"El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción puede promover juicio en contra del que aparece 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*



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o 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”,

De igual modo es de citarse el artículo 1223 del Código Civil vigente en el Estado que menciona: “*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*”.

Asimismo el 1225 del mismo Código que establece: “*Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley*”.

Así como el 1237 de la misma ley que a la letra dice: “*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.*”, de igual manera el 1238 fracción I establece: “*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...*”; y el ordinal 1242 de la misma ley cita: “*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 igual forma el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, establece que las partes tienen la carga de probar sus respectivas proposiciones de los hechos que el adversario tenga en su favor una presunción legal.

De acuerdo con lo anterior, para la procedencia de la acción en estudio, la posesión debe ser:



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

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, en tratándose de posesión de buena fe dicha posesión debe haber sido ejercida al menos cinco años con anterioridad a la demanda.

En relación al primero de los elementos, consistente en la posesión en concepto de dueño, esta sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que sí ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, cuando se promueve un juicio de usucapión, no solo es menester que la parte actora revele dicha causa sino que debe acreditarla fehacientemente puesto que es de vital importancia por desprenderse de la misma el derecho que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, así como para que el Juzgador esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. En este sentido sustenta la jurisprudencia II.3º.C. J/2, consultable en la página 1581 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Diciembre de 2001, que enseguida se transcribe:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de 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 REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México".

En el caso concreto el actor *****, reveló que la causa generadora de su posesión en concepto de propietario se sustenta en el Contrato verbal de compraventa de fecha *****, celebrado por *****, como VENDEDOR y *****, como COMPRADOR, respecto del bien inmueble ubicado en *****, inmueble que se encuentra inscrito a nombre del demandado *****, según consta en escritura número de folio *****, expedida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, la que contiene como acto jurídico la compraventa celebrada por el citado organismo a través del Delegado en esta Entidad Federativa y en su carácter de apoderado legal Arquitecto ***** y como comprador *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, actualmente *****, con el número de registro *****.

Se acredita la celebración de dicho contrato verbal de compraventa con la testimonial a cargo de los ciudadanos *****



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

la que se desahogó en diligencia celebrada el quince de febrero de dos mil veintiuno, quienes declararon en lo conducente que:

La testigo ***** declaro:

“.....**A LA SIETE:** Se lo compró al Señor *****; **A LA OCHO:** El diez de mayo del dos mil; **A LA NUEVE:** El Señor *****; **A LA DIEZ:** \$***** **A LA ONCE:** Sí, estuve presente, **A LA DOCE:** No, no le firmó ningún documento el Señor ***** entregó las escrituras al Señor ***** y le dijo que en tres meses se veían en la Notarías; **LA TRECE:** Estábamos en la casa que se vendió en *****; **A LA CATORCE:** a las diez de la mañana; **A LA QUINCE:** ***** metros cuadrados; **A LA DIECISÉIS:** El Señor *****; **A LA DIECISIETE:** Al *****; **A LA DIECIOCHO:** Desde el diez de mayo del dos mil....”

Por su parte el testigo ***** declaro:

“.....**A LA SIETE:** sí, se lo compró al Señor *****; **A LA OCHO:** fue el diez de mayo del año dos mil; **A LA NUEVE:** AL Señor *****; **A LA DIEZ:** \$***** **A LA ONCE:** Sí, estuve presente, **A LA DOCE:** No, no se firmó ningún documento el Señor ***** el entregó la escrituras al Señor ***** y ahí acordaron verse en tres meses en una Notaría; **LA TRECE:** Estábamos en el interior de la casa que se vendió; **A LA CATORCE:** a las diez de la mañana; **A LA QUINCE:** ***** metros cuadrados; **A LA DIECISÉIS:** El Señor *****; **A LA DIECISIETE:** *****; **A LA DIECIOCHO:** Desde el diez de mayo del año dos mil....”

Testimonial que al ser valorada, atendiendo a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, en términos de los artículos 472, 473 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, en virtud de que corroboran las manifestaciones del actor, siendo uniformes en sus declaraciones en el sentido de que su presentante celebó contrato verbal de compraventa con el ahora demandado ***** ya que refirieron que este se celebró el diez de mayo de dos mil; que quien le vendió fue el señor *****; que el precio de la venta fue la cantidad de \$*****; que los testigos estuvieron presente en el momento de la compraventa; que saben y les consta que no se firmó ningún documento solo el vendedor entrego las escrituras del inmueble controvertido; que la compraventa se realizó en la casa que se vendió ubicada en ***** , acordando que en tres meses comparecerían a la notaria; que el contrato se celebró en la casa que se vendió; que el contrato se celebró a las diez de la mañana; que el inmueble que se vendió tiene una superficie de ciento ochenta y siete metros

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



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

cuadrados, proporcionando las medidas y colindancias del mismo; de lo que se desprende que en el interrogatorio y sus respuestas, precisaron circunstancias de tiempo, modo ni lugar, con relación al porqué, cómo y cuándo conocieron los hechos sobre los que deponen, incluso fueron interrogados sobre la ubicación del predio materia del contrato verbal, así también atendiendo a la razón de su dicho la testigo manifestó que "**.....dirá la razón de su dicho:** Porque yo soy vecina del el señor ***** y de la compraventa el Señor ***** me pidió de favor que yo fuera testigo de la venta que iban a realizar, por eso sé todos los movimientos que hicieron ese día...." y por su parte ***** manifestó: "**....dirá la razón de su dicho:** Porque estuve presente y somos vecinos..."; testimonios que su conjunto, adminiculados conforme a las reglas previstas en el ordinal 490 del Código Adjetivo Civil, permiten determinar que se le concede valor probatorio a la citada probanza, así como eficacia probatoria para tener por acreditado la celebración del contrato verbal de compraventa celebrado por ***** en su carácter de vendedor y ***** en su carácter de comprador, sin pasar por alto el hecho de que la testigo ***** aparece en la documental de solicitud de regularización del predio a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, de fecha ***** , que obra a foja ***** del principal, en la parte infine en el apartado de "*Señalando como causa-habiente, solo para casos de interdicción o muerte sobrevinientes del titular, antes de terminado el trámite de regularización a efecto de que se le expida el título a favor al (a) C. ***** , con quien tiene el Parentesco de ***** ,....*", circunstancia que reafirma el valor probatorio de su declaración sobre la celebración del contrato verbal de compraventa y su idoneidad de los hechos declarados; lo anterior es así acorde con los argumentos vertidos y las reglas de valoración de la prueba testimonial.

Corroborar tal determinación los criterios federales siguientes:

PRUEBA TESTIMONIAL EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. PARA TENER LA FUERZA NECESARIA PARA DEMOSTRAR EL HECHO QUE SE PRETENDA, EN LA DEMANDA DEBE NARRARSE DE MANERA CLARA Y PRECISA LA VERIFICACIÓN DE ESE ACONTECIMIENTO, ASÍ COMO EL NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE LO PRESENCIARON Y LAS RAZONES POR LAS CUALES LES CONSTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 105 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, no prevé la forma en que debe redactarse la demanda, pues sólo establece que será formal y legalmente válida cuando se ajuste a los términos marcados por la ley; sin embargo, las fracciones VI y VIII del diverso numeral 194 de la codificación en cita disponen, respectivamente, que la exposición de los hechos en que se funde la acción deberá ser clara y sucinta, lo que implica circunstanciar los eventos en que se base el enjuiciante, y que en el apartado de "pruebas" se ofrecerán las



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

que guarden estrecha relación con los hechos aducidos, mediante la expresión concreta en cada caso de lo que se pretende probar. De lo anterior se concluye que para que la prueba testimonial tenga la fuerza necesaria para demostrar el hecho que se pretenda, en la demanda no sólo debe narrarse de manera clara y precisa la verificación de un determinado acontecimiento, sino que también es necesario que se precise el nombre de las personas que lo presenciaron y las razones por las cuales les consta, ya que no basta la simple afirmación de que ciertos eventos tuvieron lugar, para que ésta se corrobore con el dicho de personas, cuya presencia en los hechos no quedó relacionada desde que éstos fueron narrados en la demanda.- Tesis: VI.2o.C.564 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 171383 7 de 97, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Septiembre de 2007, página. 2617, Tesis Aislada (Civil), SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

TESTIGOS, APRECIACIÓN DE SU DICHO. No es bastante la afirmación de los testigos en el sentido de que lo declarado por ellos lo saben y les consta de vista y de oídas, sino que es menester que manifiesten en qué circunstancias y por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron sin que obste que no hayan sido tachados por la contraria, pues a pesar de ello, este Tribunal está facultado, para apreciar libremente, según su criterio, el valor de los testimonios rendidos... Número trescientos noventa y tres deducida de Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, página doscientos sesenta y dos.

PRUEBA TESTIMONIAL. LA IDONEIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA DESAHOGAN PUEDE SER VALORADA AL PRONUNCIARSE LA SENTENCIA, CON INDEPENDENCIA DE SI SE PROMOVIO O NO LA TACHA DEL DECLARANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado contiene todos aquellos supuestos en los que el legislador estimó que los testigos se encuentran impedidos para declarar. Por su parte el artículo 445, fracción I, del citado ordenamiento faculta a las partes para promover el incidente de tachas en contra del testimonio de aquel que hubiere omitido mencionar al Juez, al momento de su comparecencia, encontrarse en alguna de las hipótesis que impiden su deposición. Y por último, el artículo 437 de la codificación en cita contiene las reglas para valorar este medio de convicción y, en su fracción V, dispone como una circunstancia a considerar el hecho de que, por su probidad, independencia de posición y antecedentes personales, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos. Por ello, de una interpretación armónica y sistemática de los citados preceptos legales, se obtiene que la idoneidad o no de los testigos puede ser analizada cuando se haga la estimación o valoración de sus declaraciones, esto es, en la sentencia y, por lo mismo, no requiere forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas para que el juzgador esté obligado a conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción; además, no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado a fin de que no precluya su derecho a inconformarse y tampoco alguna otra que restrinja las atribuciones del Juez para advertir la idoneidad y probidad del testigo con independencia de si se promovió o no la tacha del deponente.

Novena Época, Registro: 182331, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Enero de 2004, Materia Civil, Tesis: VI.2o.C.365 C, página 1596.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Al efecto el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone: "*La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero*".



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

En la especie tenemos que se trata de un contrato verbal de compraventa el cual no fue impugnado por la parte contraria; encontrándose en autos los elementos suficientes que revelan la existencia de 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- por lo que tal compraventa se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444** y **490** del Código Procesal Civil en vigor; acto jurídico del cual se advierte las partes que intervienen, la fecha de celebración, identidad de la cosa u objeto de la compraventa que lo es el inmueble controvertido su ubicación, medidas y colindancias y superficie, el precio a pagar en dinero, el vendedor hizo entrega de la posesión del inmueble al comprador *****.

Por lo antes vertido, la posesión que detenta el accionante es en concepto de propietario, porque el contrato verbal de compraventa, al reunir los elementos de existencia relatados, se considera bastante para transmitir el dominio. Probanza a la cual como se indicó tiene pleno valor probatorio ya que con la misma se acredita el primer elemento de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, así como la buena fe del actor y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída que produce la prescripción.

Es aplicable al presente caso los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen:

*"Tesis Jurisprudencial I.2o.C. J/1 (10a.), Página: 1431, Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Civil, Décima Época, Registro: 2005897, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que es del tenor literal siguiente: **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD.** Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, 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 tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando*



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 443/2010. Irene Alcalá Tovar. 13 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez. Amparo directo 146/2011. Emiliano Arturo Guadarrama Campuzano. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Mariana Gutiérrez Olalde. Amparo directo 652/2011. Joel Gaspar Olvera. 20 de octubre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez. Amparo directo 784/2011. Martina Enríquez Galindo. 5 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretario: Juan Josué Caballero Velázquez. Amparo directo 592/2013. 14 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Luz Delfina Abitia Gutiérrez. Secretaria: Xóchilt Miranda Juárez. Nota: Esta tesis es objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 251/2014, pendiente de resolverse por la Primera Sala. Esta tesis se publicó el viernes 14 de marzo de 2014 a las 09:53 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 18 de marzo de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.”

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/41

Amparo directo 303/88. Guadalupe González Ramírez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 349/88. Pedro Flores de Jesús. 20 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 28/2000. Ciro Mendoza Márquez y otros. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 566/2000. Catarino Huerta y otros. 5 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Rosalba García Ramos.

Amparo directo 199/2001. Agustín Priego Forcelledo y otros. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Agosto de 2001. Pág. 1077. **Tesis de Jurisprudencia.**"

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

Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30.

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 Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitron, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes."

Luego, se tiene por acreditado el origen de la posesión de la parte actora ***** , en concepto de propietario, a partir del día diez de



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

mayo del año dos mil, por lo al haberse acreditado la causa generados de la posesión, se cumplen con las formalidades requeridas por la Ley, y es apto para adquirir la propiedad por prescripción.

Ahora bien, para acreditar los elementos de la posesión consistentes en que esta reúna las características de *Pacífica; Continua; Pública; y Cierta*, la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

1. La confesional a cargo del demandado *****, desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de fecha quince de febrero de dos mil veintiuno; debido a la inasistencia injustificada del absolvente, fue declarado fictamente confeso, reconociendo como hechos propios que le perjudican, entre otros, *que celebros contrato verbal de compraventa con *****; que el contrato verbal de compraventa que usted celebros fue en fecha diez de mayo del año dos mil; que el inmueble sobre el cual celebros contrato verbal se localiza en *****; que la propiedad que vendió se encuentra inscrita en el *****; que los datos registrales son folio electrónico *****; que el inmueble sobre el que celebros contrato verbal de compraventa tiene la cuenta catastral *****; que el precio del inmueble sobre el que celebros contrato verbal de compraventa fue por la cantidad de \$*****; que recibió de ***** la cantidad de \$***** por concepto de pago del bien inmueble; que cuando recibió la cantidad menciona, usted hizo entrega de las escrituras públicas de la propiedad a *****; que ese día diez de mayo del año dos mil usted hizo entrega de la posesión del bien inmueble a *****; que sabe que ***** se encuentra ejerciendo actos de dominio del bien inmueble, derivado del contrato verbal de compraventa que celebros con usted; que sabe que desde la fecha de celebración del contrato verbal de compraventa empezó a realizar actos de dominio del bien inmueble; que usted le manifestó a ***** que en noventa días usted firmaría ante notario público; que reconoce que ***** se encuentra en posesión del bien inmueble, desde la fecha de celebración del contrato verbal de compraventa hasta en la actualidad; que reconoce que desde la fecha de la celebración del contrato verbal de compraventa con ***** hasta en la actualidad han transcurrido diecinueve años aproximadamente; que reconoce que ***** viene ejerciendo actos de dominio pleno sobre el bien inmueble que adquirió el día diez de mayo del año dos mil.*

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



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

Confesión tácita o ficta, que produce efectos de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, hará prueba plena; que individualmente adquiere valor indiciario de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, en cuanto a las posiciones formuladas puesto que se refieren a hechos propios que generan confesión en términos de los artículos 416 y 426 fracción III párrafo cuarto del citado compendio legal; cuya trascendencia se determinará en el análisis conjunto de todos los elementos probatorios.

2. La testimonial a cargo de los ciudadanos ***** la que se desahogó en diligencia celebrada el quince de febrero de dos mil veintiuno, quienes declararon que:

La testigo ***** declaro:

"PRIMERA PREGUNTA contesto: Sí, es el señor ***** **A LA DOS:** Porque él es mi *****; **A LA TRES:** Sí es en *****; **CUATRO:** Sí lo conozco; **A LA CINCO:** En *****; **A LA SEIS:** El Señor *****. **A LA SIETE:** Se lo compró al Señor *****; **A LA OCHO:** El diez de mayo del dos mil; **A LA NUEVE:** El Señor *****; **A LA DIEZ:** \$***** **A LA ONCE:** Sí, estuve presente, **A LA DOCE:** No, no le firmó ningún documento el Señor ***** entregó las escrituras al Señor ***** y le dijo que en tres meses se veían en la Notarías; **LA TRECE:** Estábamos en la casa que se vendió en *****; **A LA CATORCE:** a las diez de la mañana; **A LA QUINCE:** ***** metros cuadrados; **A LA DIECISÉIS:** El Señor *****; **A LA DIECISIETE:** *****; **A LA DIECIOCHO:** Desde el diez de mayo del dos mil; **A LA DIECINUEVE:** Construyó las bardas y terminó la casa; **A LA VEINTE:** Si porque lo compró; **A LA VEINTIUNO:** Sí, nadie lo molesta a él; **A LA VEINTIDÓS:** Sí no tiene problema con nadie, él es el dueño; **A LA VEINTITRÉS:** Sí allá en la privada saben que él es el dueño; **A LA VEINTICUATRO:** el Señor *****; **A LA VEINTICINCO:** No, nadie; **dirá la razón de su dicho:** Porque yo soy ***** del el señor ***** y de la compraventa el Señor ***** me pidió de favor que yo fuera testigo de la venta que iban a realizar, por eso sé todos los movimientos que hicieron ese día."

Por su parte el testigo ***** declaro:

"PRIMERA PREGUNTA contesto: Sí lo conozco, es el señor ***** **A LA DOS:** Porque somos *****; **A LA TRES:** Sí está en *****; **CUATRO:** Sí lo conozco; **A LA CINCO:** Sí lo conozco, en *****; **A LA SEIS:** El Señor *****; **A LA SIETE:** sí, se lo compró al Señor *****; **A LA OCHO:** fue el diez de mayo del año dos mil; **A LA NUEVE:** AL Señor *****; **A LA DIEZ:** \$***** **A LA ONCE:** Sí, estuve presente, **A LA DOCE:** No, no se firmó ningún



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

documento el Señor ***** el entregó la escrituras al Señor ***** y ahí acordaron verse en tres meses en una Notaría; **LA TRECE:** Estábamos en el interior de la casa que se vendió; **A LA CATORCE:** a las diez de la mañana; **A LA QUINCE:** ***** metros cuadrados; **A LA DIECISÉIS:** El Señor *****; **A LA DIECISIETE:** ***** ; **A LA DIECIOCHO:** Desde el diez de mayo del año dos mil; **A LA DIECINUEVE:** terminó la casa de construir y construyó las bardas; **A LA VEINTE:** Sí, él compró la casa; **A LA VEINTIUNO:** Sí, él es el dueño; **A LA VEINTIDÓS:** Sí, nadie lo molesta; **A LA VEINTITRÉS:** Sí ahí todos saben que él es el dueño y ahí lo vemos cuando sale y entra; **A LA VEINTICUATRO:** el Señor *****; **A LA VEINTICINCO:** No, nadie lo molesta porque él es el dueño; **dirá la razón de su dicho:** Porque estuve presente y somos *****.”

Analizados en lo individual y en su conjunto los testimonios a la luz del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, es decir, conforme a las reglas de la lógica, máximas de la experiencia y sana crítica, esta Juzgadora concluye que el testimonio de ***** , demuestra la existencia del contrato verbal de compraventa que el actor sustenta como base de su acción. Así es porque de sus declaraciones se colige que ambas atestes manifestaron haber presenciado dicho acuerdo de voluntades el día diez de mayo del año dos mil, en el interior del inmueble controvertido siendo aproximadamente las diez horas del día, así también refieren que el motivo de encontrarse presentes en el lugar de la compraventa lo es por ser vecinos del lugar, así también de autos se advierte que la testigo ***** aparece en la documental de solicitud de regularización del predio a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, de fecha siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, que obra a foja ***** del principal y que forma parte del apéndice de la escritura, en la parte infine en el apartado de “*Señalando como causa-habiente, solo para casos de interdicción o muerte sobrevinientes del titular, antes de terminado el trámite de regularización a efecto de que se le expida el título a favor al (a) C. ***** , con quien tiene el Parentesco de ESPOSA,...*”, lo que crea convicción en la idoneidad de la citada testigo; con lo anteriormente expuesto, se advierte que los testigos fueron acordes en señalar que se encontraban presente en el predio controvertido el día y hora referido, aunado a ello destaca, que corroboran las manifestaciones del actor al señalar su causa generadora de la posesión que detenta el actor y por tanto suficiente para considerar que la transmisión de la posesión fue a título de dueño, con lo que se tienen los elementos esenciales que conforman el contrato verbal en términos del artículo 1729



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

del Código Civil del Estado de Morelos, ya que fueron expresados por los atestes, evidenciando que es factible determinar la que la posesión que le fue entregada al actor por el demandado fue a título de dueño. Al caso ilustra la tesis aislada VI.2o.7 C que obra en la página 501 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo I, Junio de 1995, que a continuación se transcribe:

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. *La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio."*

Medios de prueba que se adminiculan con la **inspección Judicial** llevada a cabo el quince de febrero de dos mil veintiuno, por la Secretaria de Acuerdos en la que se hizo constar la presencia del actor, quienes se constituyeron en el inmueble controvertido ubicado en *****; con base en los puntos propuestos para el desahogo de la citada inspección se dio fe que: ".....en relación con el punto A), El inmueble se encuentra ubicado de la acera del lado derecho de la *****. Con respecto al punto B) El acceso al inmueble me lo permite el Licenciado *****. Respecto del punto C) Se hace constar que en el predio donde me encuentro existe una construcción de *****; en relación con el punto D) Se hace constar que el bien inmueble cuenta con *****. Por cuanto al punto E) Se hace constar que a simple vista se observa que el bien inmueble *****. Asimismo se hace constar que el actor no desea realizar manifestación alguna,....."; probanza que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 466, 467, 468, 469, 470 y 490 de la Ley Adjetiva Civil aplicable al presente asunto, la cual resulta eficaz para acreditar que el bien inmueble materia de la inspección, se trata de un solo predio donde existe una construcción de *****.

La anterior consideración encuentra sustento con la tesis aislada de la Décima Época. Registro: 2006842. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 7, Junio de 2014, Tomo II. Materia(s): Civil. Tesis: III.4o.C.19 C (10a.). Página: 1798.



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL EN EL JUICIO CIVIL. ATENTO A SU NATURALEZA, ES NECESARIO QUE EN SU OFRECIMIENTO EL PROMOVENTE EXPRESE CON PRECISIÓN EL LUGAR O COSAS QUE SERÁN INSPECCIONADAS. Si para el desahogo de ese medio de convicción se pretende que un funcionario federal busque en los libros de gobierno de órganos jurisdiccionales, si existe "algún" procedimiento del orden civil incoado contra la quejosa o que esté relacionado con el predio rústico materia del arrendamiento, ello deriva en una revisión general o pesquisa, que por carecer de un elemento concreto determinado, no podría constituir una prueba de inspección judicial, pues el objeto de ésta es verificar circunstancias, cosas o hechos específicos, susceptibles de ser conocidos por los sentidos, mas no de realizar búsquedas o investigaciones de algo que podría no existir ya que, en todo caso, corresponde a las partes realizar la investigación para que, posteriormente, pueda pedirse la inspección correspondiente, por un periodo preciso, respecto de una fecha específica, de un registro en concreto o de varios, pero expresamente determinados para constatar uno o varios hechos, no para ver qué resulta.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Queja 32/2014. Don Julio Agavera, S.A. de C.V. 13 de marzo de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Manuel Bautista Soto. Secretaria: Eugenia Gómez Rangel.

Esta tesis se publicó el viernes 27 de junio de 2014 a las 9:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Analizadas las relatadas pruebas de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es dable conferirles pleno valor probatorio para tener por acreditadas las cualidades posesorias del actor sobre el predio controvertido, puesto que la confesión ficta del demandado ***** , genera un indicio que se corrobora no solo con el contrato verbal de compraventa, en el sentido de que fue su voluntad transmitir al actor la posesión del predio controvertido a título de dueño, por virtud de compraventa, sino que lo declarado por los atestes ***** , quienes sustentaron que es el actor quien ha mantenido la posesión del inmueble controvertido, hasta la fecha, realizando diversas edificaciones; si a esto se agrega que de conformidad con los artículos 981 y 997 del Código Civil del Estado de Morelos, que disponen respectivamente; "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"; y, "Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión." Entonces, se puede determinar que dichas presunciones legales operan a favor de la parte actora, en el sentido que su posesión inicial, con el concepto de dueño, de buena fe, continua, pacífica



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

e ininterrumpida, prevaleció desde la fecha en que la adquirió, esto es del día **diez de mayo del año dos mil**, hasta la actualidad.

De esta manera, del análisis conjunto de los elementos de prueba aportados por la parte actora, no deja lugar a duda a esta Juzgadora que la posesión de la parte actora reúne las cualidades que para usucapir requiere el artículo 1237 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

En concordancia con lo anterior, se estima que desde el día diez de mayo del año dos mil, a la fecha, el actor *****, mantiene la posesión en concepto de propietario, del inmueble ubicado en *****, mismo que se encuentra inscrito a nombre de *****, según consta en escritura número de folio *****, expedida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, actualmente *****, con el Numero de registro *****, de manera continua, pública, cierta, pacífica y de buena fe, en consecuencia, se actualiza en exceso la temporalidad para la procedencia de la usucapión a que se refiere el artículo 1238 fracción I de la codificación aludida, en cuanto establece: "*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...*".

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

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto



PODER JUDICIAL

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

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil
Sentencia Definitiva

de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe. Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas. Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez."

En mérito de lo expuesto y toda vez que ha quedado acreditado en autos que la parte actora reveló la causa generadora de su posesión, la que como se mencionado, ha sido en concepto de dueño, en forma pacífica, continúa, pública y cierta, desde el día diez de mayo del año dos mil, a la actualidad, resultando por lo tanto oportuno declarar procedente el ejercicio de la acción que se analiza, por lo cual ésta Juzgadora, declara que el ciudadano ***** , se ha convertido en propietario por prescripción positiva, del inmueble ubicado en ***** , mismo que se encuentra inscrito a nombre de ***** , según consta en escritura número de folio ***** , expedida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, actualmente ***** , con el Numero de registro ***** ; por lo que la presente resolución le servirá al actor ***** , de título de propiedad del bien materia de la Usucapión; así también, ha lugar a condenar al ciudadano DIRECTOR DEL ***** , a la cancelación de la inscripción que originalmente se encuentra a nombre de ***** , y se realice nueva inscripción en favor del actor ***** ,



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

respecto del predio ya descrito, quedando subsistentes los gravámenes que subsisten a la transmisión de la propiedad.

VII.- No se realiza condena en Costas en términos del artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que no se advierte que alguna de las partes haya procedido con temeridad o mala fe.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238, 1242 y 1243 del Código Civil; y artículos 96 fracción IV, 101, 102, 104, 105, 106, 112, 191, 490, 491, 504, 661, 662, 665, 667 del Código Procesal Civil, ambos ordenamientos vigentes en el Estado de Morelos; es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora *****, acreditó su acción de prescripción positiva, el demandado *****, no acreditó sus defensas y excepciones, y, el demandado *****, no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se declara que ha operado a favor del ciudadano *****, la prescripción positiva o usucapión, respecto del inmueble ubicado en *****, mismo que se encuentra inscrito a nombre de *****, según consta en escritura número de folio *****, expedida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, actualmente *****, con el Numero de registro *****.

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



PODER JUDICIAL

Exp. N° 493/2019-3

Vs

Ordinario Civil

Sentencia Definitiva

CUARTO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, expídasele copia certificada por duplicado a la parte actora *****, a efecto de que la inscriba en el ***** y le sirva de título de propiedad.

QUINTO. Se condena al **DIRECTOR DEL *******, a la cancelación de la inscripción que originalmente se encuentra a nombre de *****, y se realice nueva inscripción en favor del actor *****, respecto del predio ya descrito, quedando subsistentes los gravámenes que subsisten a la transmisión de la propiedad; concediéndole a dicho instituto un término de **CINCO DÍAS** contados a partir de que el presente fallo cause ejecutoria, para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en esta resolución.

SEXTO. No se realiza condena en Costas en términos del artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que no se advierte que alguna de las partes haya procedido con temeridad o mala fe.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la **Licenciada IXEL ORTIZ FIGUEROA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado, por ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS** con quien actúa y da fe.

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