

Cuernavaca, Morelos, veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **236/2020**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra *********; ********* e *********, radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

R E S U L T A N D O S

1.- Mediante escrito presentado el quince de septiembre de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes de los Juzgados Civiles y Familiares de Primera Instancia de este Primer Distrito Judicial, con folio **656** y registrado con el número de cuenta **237**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *********, demandando de *********; ********* e *********, las prestaciones consignadas en su escrito inicial de demanda, manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

2.- Por auto de treinta de septiembre de dos mil veinte, una vez subsanada la prevención ordenada el día diecisiete del mismo mes y año, y atento la certificación secretarial hecha, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a los demandados *********; ********* e *********, para que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- Por auto de treinta de octubre de dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados *********; ********* e *********,

4.- Transcurrido el término concedido a la parte demandada *****, ***, e ***, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, sin que lo hubieran hecho, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron y por perdido el derecho que pudieron haber ejercitado, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal le surtieran efecto por medio de Boletín Judicial, y al permitirlo el estado procesal de los autos se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil.

5.- El día nueve de diciembre de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en la que ante la incomparecencia de los demandados no fue posible un arreglo conciliatorio, por lo que, se procedió a depurar el procedimiento y al no existir excepciones de previo y especial pronunciamiento se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.

6.- En auto de quince de diciembre de dos mil veinte, se admitieron como pruebas de la parte actora *****, la Confesional de ***** y *****, la Testimonial de ***** y *****, la Inspección Judicial, la Pericial en Materia de Topografía, la Presuncional Legal y Humana y la Instrumental de Actuaciones; señalándose fecha para su desahogo.

7.- En acuerdo de dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, se recibió la pericial en materia de topografía, a lo que este Juzgado proveyó que una vez ratificado el mismo se acordaría lo procedente.

8.- Con fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la Inspección

Judicial ofrecida por la parte actora en el inmueble ubicado en: *****.

9.- Mediante comparecencia voluntaria de tres de mayo de dos mil veintiuno, el Ingeniero *****, ratificó el peritaje exhibido en autos.

10.- En diligencia de tres de mayo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció únicamente la parte actora, asistida de su abogado patrono; en la que se declaró confesa a los demandados ***** e *****; se desahogó la testimonial de ***** y *****; acto continuó se recibieron los alegatos de las partes, por formulados los de la parte actora *****, y por perdido el derecho de los demandados para tal efecto, y al advertirse que no existían medios de prueba que desahogar, se ordenó citar a las partes para oír definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I.- COMPETENCIA. Este Juzgado Décimo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos **18 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil en Vigor, que disponen:

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

“ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.-...; II.- ...; III.- *El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será*

competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...".

Lo anterior se determina así, toda vez que mediante el presente juicio se ejercita una pretensión de carácter real sobre una fracción del inmueble ubicado en *****; y el domicilio donde se encuentra el mismo, es dentro de la jurisdicción de este Juzgado, tal como aparece del Certificado de Libertad de Gravamen expedido por el *****.

II.- ANÁLISIS DE LA VÍA. La vía elegida por la parte actora, al iniciar la presente controversia, es la correcta, de conformidad con el artículo **661** del mismo Ordenamiento Legal, que establece:

"ARTICULO 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.*

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

Precepto legal del cual se deduce que los juicios declarativos de propiedad se ejercitaran en la vía ordinaria; por lo tanto, en virtud de que el objeto del presente asunto es la declaración de propiedad sobre un bien inmueble la vía elegida es la idónea.

III.- LEGITIMACIÓN. Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este

Órgano Jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio.

En ese tenor, el artículo **179 y 191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

“ARTICULO 179.- Partes. *Sólo 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”.*

“ARTICULO 191.- 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. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:...”.*

En el presente caso, el interés jurídico de *********, es que este Órgano Jurisdiccional declare que ha operado a su favor la prescripción adquisitiva respecto de **una fracción** del bien inmueble ubicado en *********; sustentando su acción en un Contrato de Compraventa de fecha **diez de noviembre de dos mil trece**.

En ese tenor, y toda vez que del artículo **1226** del Código Civil en vigor, se desprende que tiene capacidad para usucapir quien cuente con un título suficiente para darle derecho de poseer; y en este caso la parte actora exhibe la referida documental, por ende, se tiene que ésta posee la facultad o legitimación en el proceso para ejercitar la acción que pretende, pues funda su interés jurídico en el citado Contrato de Privado de Compraventa, del cual también se desprende la legitimación pasiva de los demandados ********* e *********, por tener un interés contrario a la actora, esto sin prejuzgar sobre la eficacia de la referida documental para declarar procedente la pretensión ejercitada, toda

vez que esto será materia del estudio principal al analizar los elementos necesarios para la procedencia de la misma, es decir, los elementos indispensables para dictar una sentencia favorable.

Encuentra apoyo lo anterior en la siguiente tesis aplicable al caso concreto, cuyo rubro y texto es del tenor literal siguiente:

*Época: Novena Época. Registro: 180099. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Noviembre de 2004. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 58/2004. Página: 25. **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.** El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente".*

Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos.

Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López. Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

IV.- MARCO LEGAL. Resultan aplicables al asunto que se resuelve los Artículos **965, 966, 972, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996, 1223, 1224, 1226, 1237, 1238** y fracción **I, y 1242** del Código Civil, que literalmente dicen:

“ARTICULO 965.- NOCION DE POSESION. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho”.

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

“ARTICULO 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor”.

“ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho

deposeer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

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

"ARTICULO 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente".

"ARTICULO 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión".

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

"ARTICULO 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

"ARTICULO 995.- CONCEPTO DE POSESION CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión".

"ARTICULO 996.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

"ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de

cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

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

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

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

"ARTICULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

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

"ARTICULO *1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

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

“ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. *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 todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión”.*

También resulta aplicable al caso que aquí ocupa, el numeral **661** del Código Procesal Civil, que dispone:

“ARTICULO 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. *El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción...”*

De acuerdo a los citados preceptos legales, para adquirir un bien por prescripción, se requiere acreditar poseer en concepto de propietario, lo que comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, siendo necesario en estos supuestos, probar con cualquier medio probatorio que el poseedor es el dominador de la cosa y la disfruta para sí, como dueño, así como que el haber adquirido y disfrutar la posesión en concepto de dueño, implica contar con un justo título que legitime la detentación que se tiene del inmueble, y que para los efectos de la prescripción, es el hecho que sirve de causa a la posesión, ya que conforme al artículo **980** de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado, es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, y también se tiene como tal, al que

ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio emitido por la Autoridad Federal que bajo el rubro cita:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA [1a./J. 9/2008](#)). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de **prescripción positiva** de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de

que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.”.

V.- ANÁLISIS DE FONDO DEL PRESENTE ASUNTO.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede con el análisis de la cuestión principal planteada por la parte actora *********, quien demanda de *********, ********* e *********, las siguientes prestaciones:

De *****, demanda:

“**A.-** La declaración judicial en el sentido que la suscrita *********, se ha consumado a mi favor la prescripción positiva adquisitiva sobre una fracción de terreno y construcciones en el inexistentes que tiene una superficie de cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (57.33 metros cuadrados), ubicado en *********, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 10.37 metros colinda con *********. AL SUR: en 9.71 metros colinda con el señor *********, actualmente *********. AL ORIENTE: EN 3.65 metros,

colinda con *****. AL PONIENTE: en 10.16 metros, colinda con resto del terreno propiedad de la vendedora *****.

Inscrito el inmueble a nombre del demandado ***** , bajo el número ***** , a foja 98, en el tomo XXII, Volumen II, Serie C, con fecha de enero del 2000, actual folio real número ***** con una superficie proviene la fracción de terreno que se demanda su prescripción positiva segregada.

B).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

DEL DIRECTOR DEL *** , demanda:**

A).- Se ordene la segregación cincuenta y siete punto treinta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (57.33 metros cuadrados) de la inscripción registral del folio ***** , que se encuentra a nombre de propietario del C. ***** , a favor de la suscrita ***** , para los efectos que en el folio real número ***** , se realice una anotación de disminución de la superficie registral y se condene a la inscripción de la prescripción positiva sobre el inmueble ubicado en ***** , que tiene una superficie cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (57.33 metros cuadrados) con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En 10.37 metros colinda con *****. AL SUR: en 9.71 metros colinda con el señor ***** , actualmente *****. AL ORIENTE: EN 3.65 metros, colinda con *****. AL PONIENTE: en 10.16 metros, colinda con resto del terreno propiedad de la vendedora *****.

B).- Se condene en la resolución al ***** , a la creación de un nuevo folio real de inscripción a mi favor para efectos de que se inscriba y declare la prescripción positiva de la fracción de terreno de cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (57.33 metros), inmueble ubicado en ***** , el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 10.37 metros colinda con *****. AL SUR: en 9.71 metros colinda con el señor ***** , actualmente *****. AL ORIENTE: EN 3.65 metros, colinda con *****. AL PONIENTE: en 10.16 metros, colinda con resto del terreno propiedad de la vendedora *****.

Una vez ejecutoriada la resolución me sirva de título de propiedad.

C.- El pago de gastos y cotas que se originen con motivo del presente juicio.”.

De *** , demanda:**

“...A.- La declaración judicial en el sentido que la suscrita ***** , se ha consumado a mi favor

la prescripción positiva adquisitiva sobre una fracción de terreno y construcciones en el inexistentes que tiene una superficie de cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados (57.33 metros cuadrados), ubicado en ***** , con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: en 10.37 metros colinda con *****. AL SUR: en 9.71 metros colinda con el señor ***** , actualmente *****. AL ORIENTE: EN 3.65 metros, colinda con *****. AL PONIENTE: en 10.16 metros, colinda con resto del terreno propiedad de la demandada.

Inscrito el inmueble a nombre del demandado ***** , bajo el número ***** , a foja 98, en el tomo XXII, Volumen II, Serie C, con fecha de enero del 2000, actual folio real número ***** con una superficie proviene la fracción de terreno que se demanda su prescripción positiva segregada la fracción descrita anteriormente.

B).- El pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.”.

De lo anterior se advierte que la pretensión de la actora, consiste en la acción de prescripción positiva, respecto **una fracción** del bien inmueble ubicado en ***** ; con una superficie aproximada de **57.33** m² (cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados), inscrito en el ***** , bajo el folio real ***** .

Inmueble que de acuerdo con las manifestaciones de la parte actora, cuenta con las colindancias siguientes: AL NORTE: En 10.37 metros colinda con *****. AL SUR: En 9.71 metros colinda con el señor ***** , actualmente *****. AL ORIENTE: En 3.65 metros, colinda con *****. AL PONIENTE: En 10.16 metros, colinda con resto del terreno propiedad de la vendedora ***** .

Sustentando su acción en un contrato de compraventa de fecha **diez de noviembre de dos mil trece**. Ahora bien, para que sea apto para la usucapión, ese título debe ser justo, verdadero y válido. En tales consideraciones, por justo título debe entenderse, como aquel, que legalmente basta para transferir el dominio de

la cosa de cuya prescripción se trate, es decir, el que produciría la transmisión y adquisición del dominio, sin tomar en cuenta el vicio o defecto que precisamente a través de la prescripción se subsanará. Por tanto, son eficaces para ello, en general, todos aquellos que transmiten el dominio. Título verdadero es el de existencia real y no asimilado; y el requisito de la validez se debe interpretar en el sentido de que no se puede exigir que el título sea perfectamente válido, esto es, que reúna todas las condiciones necesarias para producir la transmisión del dominio, porque de lo contrario, no haría falta la prescripción.

Bajo este contexto, es de precisar que los requisitos indispensables para la procedencia de la acción, de acuerdo con el artículo **1237** en correlación con el **1238** de la Ley Sustantiva Civil invocada, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, por virtud de prescripción positiva, debe ser: **a).- En concepto de dueño o titular de derecho real; b).- Pacífica; c).- Continua; d).- Pública; e).- Cierta; f).- Buena fe; y g).- En cinco años, cuando se posea en concepto de dueño o de titular de un derecho.**

Así las cosas, para acreditar su acción la parte actora *********, ofreció la Documental consistente en: contrato de compraventa de fecha **diez de noviembre de dos mil trece**, en el que aparece como "VENDEDORA" ********* y como "COMPRADORA" *********; y si bien es cierto que del contrato de compraventa base de la acción de fecha diez de noviembre de dos mil trece, se desprende que *********, vendió **una fracción** del bien inmueble ubicado en *********; a la parte actora *********; cierto es también, que en materia de contratos y para que opere a favor de la parte actora la prescripción que solicita, se deben colmar ciertos requisitos, tal y como lo sostiene la Primera Sala del

Máximo Tribunal de Justicia, al resolver la CONTRADICCIÓN DE TESIS **204/2014**. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO Y EL SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. 5 DE NOVIEMBRE DE 2014; sostiene que para la procedencia de la acción de usucapión de buena fe, se requiere acreditar el "justo título", que viene a ser un acto traslativo de **dominio imperfecto**, que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser "seria" y descansar en un error que en concepto del juzgador sea fundado, porque se trate de un error que "en cualquier persona" pueda haber provocado una creencia respecto de la validez del título; y por tanto, para probar su "justo título", el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

1.- Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien cuya propiedad aduce le transfirió, ya que ello demuestra cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;

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

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

Por lo cual, en los casos en que se aduzca una posesión de buena fe y, por tanto, la existencia de un "justo título" o acto traslativo de dominio, no basta que se exhiba al juicio un Contrato Privado de compraventa para tener por acreditada la acción, sino que deberá administrarse dicho Contrato con otros medios de prueba que aporten al juzgador la convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere la parte actora, en la fecha referida y en las condiciones narradas, así como que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el vendedor podía disponer del bien; siendo importante que, quien se aduzca poseedor originario de buena fe, aporte pruebas suficientes respecto de la certeza de la fecha del documento que, en su caso, contenga el acto traslativo de dominio que aduce es su justo título, ya que, en caso contrario, el punto de partida para el cómputo del plazo de la prescripción no podrá determinarse.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sostenido por la Autoridad Federal que bajo el rubro cita:

*“Época: Décima Época
Registro: 2008083
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)
Página: 200*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción

de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que

ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA

CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

En este orden de ideas, la parte actora manifiesta que con fecha **diez de noviembre de dos mil trece**, la demandada *********, le vendió **una fracción** del bien inmueble ubicado en *********; con una superficie **57.33** m² (cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados).

Asimismo, refiere que, desde el día catorce de diciembre de mil novecientos setenta y seis, ha tenido en posesión de manera pacífica, pública, continua, de buena fe, de manera ininterrumpida y en concepto de dueña, la fracción de predio materia del presente asunto y que en fecha diez de noviembre de dos mil trece, fecha en que se celebró el contrato, le fue cedida y entregada la propiedad por la señora *********, ante el pago del total del precio de la fracción del inmueble objeto de la presente demanda; y que desde la fecha del contrato de compraventa ha realizado mejoras en la citada fracción del inmueble de la que reclama su prescripción tales como el piso de concreto hidráulico y la terminación de un baño completo, así como los pagos de energía eléctrica y agua potable.

En esa tesitura como se dijo en párrafos que anteceden, el máximo Tribunal de la Nación, sostiene que, si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, se debe acreditar que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado.

Ahora bien, la parte actora *****, a efecto de acreditar que cubrió la totalidad del precio a la demandada *****, exhibió el contrato de compraventa de fecha **diez de noviembre de dos mil trece**, del que se advierte que en la cláusula SEGUNDA, ***** realizó el pago pactado a *****, respecto de una fracción del bien inmueble ubicado en *****; con una superficie de **57.33** m² (cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados), sin embargo, dicho documento valorado de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, resulta ineficaz para tener por acreditada la causa generadora de la posesión del inmueble en litigio; toda vez que de dicho documento se desprende que la persona que fungió como vendedora (ahora demandada) *****, resulta ser persona diversa al propietario original del bien inmueble ubicado en *****; y del cual la parte actora *****, reclama a su favor la prescripción de una fracción de **57.33** m² (cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados), del bien raíz citado; además, de no existir medio de prueba que acredite que ***** (propietario del bien inmueble a usucapir), quien aparece como tal en el certificado de gravamen que se exhibe tenga relación alguna, con *****, así como tampoco, que la citada demandada ostente alguna representación respecto de *****, en su carácter de propietario del bien inmueble del cual la actora pretende prescribir una fracción a su favor; de ahí que, como se dijo en líneas que anteceden, dicha prueba resulte ineficaz para acreditar el pago de la fracción del inmueble que mediante esta vía se reclama, lo que era indispensable probar tomando en cuenta lo sostenido por la Autoridad Federal; lo anterior, lleva a concluir que no quedo debidamente acreditado el **título** que debe ser **justo, verdadero y válido**, dado que no debe desatenderse que en caso que aquí ocupa, debe acreditarse el origen de la posesión mediante un justo

título que se considere objetiva o subjetivamente válido para trasladarse el dominio, en razón de que, lo que esencialmente requiere la ley, es revelar y demostrar el origen de la posesión, lo que supone que el usucapiente entró en posesión del inmueble en virtud de un título, que desde su óptica (subjetiva u objetiva), en principio, era suficiente para transmitirle el dominio,

Por otra parte, la Autoridad Federal de igual manera sostiene, que para que se pueda dar la prescripción y derivado de ella se pueda considerar poseedor y disfrutar de las ventajas que da la posesión, se necesita una **posesión continua, pacífica, pública y a título de propietario.**

En ese tenor, analizadas las constancias procesales que obran en el sumario, para acreditar los requisitos relativos a la detentación del inmueble de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años, cualidades de la posesión que son indispensables para la procedencia de su acción, ofreció la Confesional a cargo de los demandados ***** e ***** , quienes si bien, en diligencia de **tres de septiembre de dos mil diecinueve**, fueron declaradas confesos de las posiciones previamente calificadas de legales, manifestando ***** fictamente lo siguiente: *“Que conocen a su presentante ***** , que la deponente adquirió de ***** , los derechos inscritos en el folio real electrónico número ***** , en el ***** , del predio identificado como ***** actualmente ubicado en ***** , y que transmitió la propiedad de 57.33 m² (cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados), del Predio Urbano de la ***** actualmente ubicado en ***** , a ***** , desde hace nueve años, y que se ha abstenido de molestar y perturbar a su presentante en su posesión; que ***** , posee desde hace ocho años la fracción del bien inmueble ubicado en ***** ; en concepto de dueña,*

de manera continua, pacífica, cierta, de buena fe, ininterrumpida y pública."

Por su parte, *********, fictamente confesó: "Que conocen a su presentante *********, que el deponente se encuentra inscrito como propietario en el folio real electrónico número *********, en el *********, del predio identificado como ********* actualmente ubicado en *********; que el absolvente dejó de poseer la fracción de terreno de 57.33 m² (cincuenta y siete punto treinta y tres metros cuadrados), del Predio Urbano de la ********* actualmente ubicado en *********; que *********, posee desde hace ocho años la fracción del bien inmueble ubicado en *********; en concepto de dueña, de manera continua, pacífica, cierta, de buena fe, ininterrumpida y pública."

Y aun cuando existe criterio sustentado por el máximo Tribunal de la Nación en el sentido de que, la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario; y, en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, la confesión ficta puede por sí sola producir valor probatorio si no se encuentra contradicha con otra prueba en contrario, no obstante, valorada de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, no le otorga valor probatorio; pues aun cuando no se encuentra contradicha con algún otro medio probatorio, sin embargo por sí sola solo produce presunción de los hechos que se pretenden acreditar con su ofrecimiento.

Sin que sea óbice a lo anterior, que la parte actora, a efecto de acreditar que ha poseído el bien inmueble sujeto a Juicio, desde el trece de noviembre de dos mil trece, en forma, pública, pacífica, continua, cierta y de buena fe, la actora ofreció la testimonial de ********* y *********, pues la misma valorada en términos

de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, no se le otorga valor probatorio; pues aun cuando dichos atestes refieren que la parte actora *********, es la propietaria de la fracción del inmueble cuya prescripción pretende, sin embargo, de su testimonio no se desprenden los requisitos necesarios para prescribir de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1237** del Código Civil, relativos a la posesión **Pacífica, Continua, Pública y Cierta.**

Por cuanto a las documentales ofrecidas por la parte actora, consistentes en: Dos impresiones de recibos de CFE sumistrador de servicios básicos de periodo facturado del catorce de mayo de dos mil veinte, al mes de julio del mismo año; recibo telefónico de la compañía AXTEL S.A.B. DE C.V.; tres recibos de pago de agua de fechas dieciocho de febrero, quince de abril y veintidós de junio, todos de dos mil veinte; no se les otorga valor probatorio, porque al efecto existe criterio sustentado por la Autoridad Federal en el sentido de que los recibos de servicios públicos, **no son idóneos ni eficientes** para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos para que opere en su favor la prescripción positiva.

Tiene apoyo lo anterior con el siguiente criterio que bajo el rubro cita:

*"Época: Octava Época
 Registro: 215161
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
 Núm. 68, Agosto de 1993
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.5o.C. J/33
 Página: 43*

POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.

Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvenzional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5185/89. Susano Cárdenas Morales. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretaria: Eleonora Murillo Castro.

Amparo directo 2380/90. Noé Sandoval Cruces. 23 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Amparo directo 5578/92. Mario Rojas Trejo y otra. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Amparo en revisión 1108/92. Karina Marín Acosta. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Sergio Darío Maldonado Soto.

Amparo directo 2375/93. Sara Espinosa Aguilera. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa".

Respecto a la prueba de Inspección Judicial, aun cuando la misma fue desahogada por un funcionario público con las formalidades de ley y en ejercicio de su función, en la cual hizo constar los hechos que pudo percibir por medio de sus sentidos, en el momento en que se constituyó en el inmueble en el cual se practicó dicha diligencia; sin embargo, la misma carece de valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, dado que,

de acuerdo con el criterio sostenido por la autoridad federal no es prueba idónea para acreditar la posesión para efectos de la acción que nos ocupa; lo que igualmente acontece con la prueba pericial en materia de Topografía, máxime que la prueba pericial fue tendiente entre otras cosas a acreditar características propias del inmueble y no lo relativo a la posesión que dice detentar la parte actora. Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio emitido por la autoridad federal, que a la letra dice:

*“Época: Octava Época
 Registro: 220234
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la
 Federación
 Tomo IX, Marzo de 1992
 Materia(s): Civil
 Tesis:
 Página: 259
 PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LAS PRUEBAS DE
 INSPECCIÓN JUDICIAL Y PERICIAL NO SON APTAS
 PARA ACREDITAR LA POSESIÓN PARA LA.
 Las pruebas de inspección judicial y
 pericial en el juicio ordinario de prescripción
 positiva, no son aptas para acreditar la posesión
 para efecto de la acción relativa.*

*TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO
 CIRCUITO.*

*Amparo directo 25/91. María Teresa Borges
 Sánchez. 6 de junio de 1991. Unanimidad de
 votos. Ponente: Mariano Hernández Torres.
 Secretario: Miguel Angel Perulles Flores”.*

Dadas las consideraciones apuntadas y valoradas en su conjunto una a una las pruebas ofrecidas, a juicio de la suscrita Juzgadora, se concluye que la parte actora *********, **no probó la acción que ejercitó** contra *********; ********* e *********, pues no obstante que sustentó su acción en un contrato de compraventa de fecha **diez de noviembre de dos mil trece**, no obstante, con las pruebas que ofreció, no se demostró los requisitos

previstos en el artículo **1237** en correlación con el **1238** de la Ley Sustantiva Civil, relativos a que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, por virtud de prescripción positiva, debe ser: En concepto de dueño o titular de derecho real; Pacífica; Continua; Pública; Cierta; y, Buena fe.

Atentó a lo anterior, **se declara improcedente** la acción ejercitada por *****, y como consecuencia, **se absuelve** a la parte demandada *****, ***** e *****, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

En cuanto al pago de Gastos y Costas, toda vez que en el presente asunto se advierte que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo **164** de la ley adjetiva civil, no se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto, aunado a que el juicio que nos ocupa no versa sobre acción de condena, como los establece el artículo 158 del Código Procesal Civil.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **104**, **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO. La parte actora *****, **no probó la acción que ejercitó** contra *****, ***** e *****, por las consideraciones precisadas en el considerando **VI** de la presente resolución.

TERCERO. Se **declara improcedente** la acción ejercitada por *********, y como consecuencia,

CUARTO. Se **absuelve** a la parte demandada *********, ********* e *********, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

QUINTO. En cuanto al pago de Gastos y Costas, toda vez que en el presente asunto se advierte que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo **164** de la ley adjetiva civil, no se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto, aunado a que el juicio que nos ocupa no versa sobre acción de condena, como los establece el artículo **158** del Código Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **ALMA ROSA DÍAZ CERÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.

LGS/RDR.

*Esta hoja corresponde a la resolución dictada en el expediente número **561/2017**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, contra *********, ********* e *********, radicado en la **Segunda Secretaría***