



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **259/2019**; relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** contra *****Y/OS, radicado en la Tercera Secretaría, con los siguientes

A N T E C E D E N T E S:

1.- Mediante escrito con número de folio 920 de fecha trece de junio de dos mil diecinueve, presentado ante la Oficialía de partes común de los Juzgados Civiles en materia familiar y de sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, mismo que por turno tocó conocer a este Juzgado Primero quien lo registró bajo el número de cuenta 308, compareció ***** demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL**, la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de ***** y **EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y demás prestaciones que menciona en su escrito inicial de demanda, las cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertara en obvio de repeticiones innecesarias.

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado y en obvio de repeticiones, se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, de igual manera invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, anexando a su demanda los documentos descritos en el sello fechador.

2.- Por auto de fecha veintisiete de junio de dos mil diecinueve, previa prevención debidamente subsanada

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

se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días contestaran la demanda instaurada en su contra; emplazamiento que se ordenó para los demandados ***** , vía exhorto.

3.- El día dos de julio de dos mil diecinueve, previo citatorio, fue emplazado a juicio el demandado ***** , por conducto de la Actuaría Adscrita a este Juzgado.

4.- Por auto de seis de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la Juez Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos devolviendo debidamente diligenciado el exhorto con número de origen 198/2019-3, del cual se observa que el emplazamiento para los demandados **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** fue previo citatorio y mediante cédula de notificación personal de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, a ***** de manera directa y mediante cédula de notificación personal de fecha once de octubre del año dos mil diecinueve, a la ***** previo citatorio y mediante cédula de notificación personal de fecha catorce de octubre del dos mil diecinueve, todos por conducto de la Actuaría Adscrita al Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, actuaciones judiciales que cumplieron con los lineamientos mencionados en el artículo 131 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

En el mismo auto, se tuvo al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** por acusada la rebeldía, teniéndole



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

por presumiblemente confeso de los hechos, esto en razón de que aún y cuando el Licenciado **Jonathan Amed Hernández López** contesto en tal carácter la demanda, al escrito no fue agregada documental con la cual acreditara su personalidad; por lo tanto, se ordenó que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial.

5.- Por auto de veintiuno de enero de dos mil veinte, se tuvo a la Juez Primero Civil de Proceso Oral de la Ciudad de México, devolviendo debidamente diligenciado el exhorto con número de origen 961/2019, del cual se observa que el emplazamiento para la demandada ***** , fue mediante cedula de notificación personal de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, por conducto del Secretario Actuario Adscrito dicho Juzgado.

6.- Por auto de veinticuatro de febrero de dos mil veinte, previa certificación se declaró la rebeldía a los demandados ***** , ordenándose las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial.

Igualmente se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio, mandándose notificar dicho acuerdo por dos veces más en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

7.- En fecha trece de marzo del año pasado, se llevó a cabo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente asunto, a la cual no compareció ni la parte actora ni demandada, ni persona que legalmente representara a las partes, por tanto, no fue posible exhortar a las mismas a llegar a un arreglo

conciliatorio, procediéndose a depurar el presente procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días.

8.- Mediante escrito número 1707 presentado en fecha treinta y uno de agosto de dos mil veinte, la parte actora por conducto de su abogado patrono, ofertó las pruebas que a su parte corresponden, por lo que, mediante auto de fecha dos de septiembre del año ya citado, se acordó lo conducente a la admisión y desechamiento de las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Pruebas y Alegatos con citación de la parte contraria.

9.- En fecha veintidós de octubre del año próximo pasado, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas en el presente juicio; por lo tanto, desahogadas que fueron las pruebas, se cerró el período probatorio y se aperturó la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora por conducto de su abogado patrono y a los demandados se les tuvo por perdido su derecho para alegar en razón de que no comparecieron a la audiencia de mérito, citándose a las partes para oír sentencia definitiva.

10.- Por auto de cuatro de noviembre de la anualidad pasada, se dejó sin efectos dicha citación y en atención a que se consideró por parte de esta Autoridad que existía un litisconsorcio pasivo necesario, se ordenó emplazar a juicio a *****, en términos del auto de fecha veintisiete de junio de dos mil diecinueve, por lo que, se le requirió al actor para que proporcionara el domicilio particular del antes mencionado.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

11.- Previo citatorio y mediante cedula de notificación personal de fecha veintisiete de noviembre del año pasado, fue emplazado a juicio la Sucesión a bienes de *****; por lo que, por auto de diez de diciembre del mismo año, se tuvo a ***** apersonándose al presente juicio en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , anexándose para acreditar dicha personalidad copia simple de la resolución de fecha treinta de junio del dos mil nueve, dictada por el Juzgado Primero Civil de Primera Instancia en materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial.

Así, en atención que dichas copias fueron agregadas en copias simples, se requirió exhibiera el original; requerimiento que se tuvo cumplimentado en auto de veinticinco de febrero del presente año; en consecuencia, se tuvo por reconocida la personalidad, así como contestada la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por cuanto al allanamiento se ordenó ratificar el mismo.

12.- En comparecencia de fecha veintitrés de abril del año que cursa, se tuvo por presentada a ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , ratificando el escrito número 382 exhibido en fecha veinticuatro de febrero del año en curso, respecto al allanamiento; por lo que, por auto de veintisiete de abril del mismo año, por permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, citación que se dejó sin efectos el día veintinueve de abril del ya mencionado año, ordenándose notificar a las partes el cambio de titular de este Juzgado; por lo tanto, una vez hecho lo anterior, por auto de cinco de mayo del

año que cursa, se citó a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio, lo cual ahora se realiza bajo los siguientes

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **III** del Código Procesal Civil del Estado, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que en el mismo se ventila un derecho real y que el inmueble materia del mismo se encuentra dentro de la jurisdicción de esta autoridad.

II. VÍA.

Asimismo, la vía elegida es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III.- Siendo la legitimación de las partes un elemento fundamental del proceso y la acción, es procedente primeramente su estudio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **180** y **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento Territorial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad Territorial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”

“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;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"2021, Año de la Independencia"

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que se ha denominado como legitimación "ad procesum" y legitimación "ad causam"; que son situaciones jurídicas distintas.

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

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

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

LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".

La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita

tener personalidad," legitimatio ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.

En este contexto, en la especie tenemos que la legitimación de las partes ha quedado acreditada con las siguientes probanzas:



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

- Contrato privado de cesión de derechos, de fecha ***** , celebrado por ***** como cedente y ***** en su carácter de aceptante, respecto del *****
- Contrato privado de cesión de derechos, de fecha ***** , celebrado por ***** como cedente y ***** en su carácter de aceptante, respecto del lote *****.
- Copia del contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran por una parte los señores ***** como vendedores y por la otra ***** , respecto del bien inmueble descrito en líneas que anteceden.
- Oficios de fechas seis de diciembre de mil novecientos noventa y seis y diez e marzo de mil novecientos noventa y siete, suscritos por Fraccionamiento Bonanza, girado al Jefe de receptoría de rentas de Jojutla, Morelos, con el efecto de hacer del conocimiento primeramente que ***** había cedido los derechos del lote ***** a ***** y posterior este último cedió los derechos del bien inmueble citado a *****.
- Recibo de entrega física del ***** a *****
- Recibo de pago por la cantidad de \$600.000 (seiscientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de pago del traspaso del *****.

Los documentos privados referidos tienen valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de no haber sido impugnados por la

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

parte demandada, por lo que se tiene como reconocidos expresamente.

De igual forma abona para acreditar la legitimación de las partes, el certificado de libertad o de gravamen, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve, del cual se desprende que el inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número *****, se encuentra registrado a favor de *****.

Documental a la cual se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de tener el carácter de público, en términos del artículo 437 fracción II, 490 del referido ordenamiento legal.

En ese tenor, las documentales aludidas son eficaces para acreditar que el aquí actor ***** adquirió por medio de cesión de derechos de *****, quien a su vez adquirió de *****, quienes adquirieron en compraventa, el inmueble cuya prescripción reclama de los demandados *****, quienes aparecen como propietarios del bien inmueble aludido en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y en consecuencia, se acredita la legitimación de la parte actora para hacer valer el derecho que reclama en este juicio y la de los demandados aludidos para responder de dicha pretensión.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento el criterio sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer en la tesis I. 7º C. 28. C., que aparece



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XI, Enero de 2000, Novena Época, página 1033, que a la letra dispone:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

No pasa desapercibido para la suscrita Juzgadora que en auto de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se tuvo al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** por contestada en tiempo y forma la demanda entablada en su contra; sin embargo, dicha situación fue incorrecta, en razón de que por auto previo de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, se le había acusado la rebeldía, teniéndole por presumiblemente confeso de los hechos, esto en razón de que aún y cuando el

Licenciado **Jonathan Amed Hernández López** contesto en tal carácter la demanda, al escrito no fue agregada documental con la cual acreditara su personalidad; por lo tanto, para efectos de la presente sentencia, se toma en cuenta el primer pronunciamiento, al haber sido correcto declarar la rebeldía a dicho demandado.

V.- ACCIÓN.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción ejercitada.

En síntesis, *********, demandó en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción positiva, derivado de la **posesión de buena fe** que detenta sobre el bien inmueble identificado como lote ********* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *********; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *********; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *********; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote 55; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *********

Al respecto, conviene señalar que el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...Artículo 1237. REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta...”.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Por su parte, el artículo 1238 del propio ordenamiento, precisa:

“...Artículo 1238. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, 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...”.

Finalmente, el artículo **1242** del mismo Código Civil, señala:

“... Artículo 1242. PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. 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 el presente caso, para acreditar la causa generadora de la posesión la parte actora *****, exhibió documental privada consistente en Contrato de cesión de derechos, de fecha *****, celebrado por ***** (quien a su vez adquirió el inmueble por cesión de derecho de *****, quienes por compraventa adquirieron el bien de *****) como cedente y ***** en su carácter de aceptante, respecto del lote *****, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *****; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *****; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *****; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****; así como la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve, en el que aparece como propietario del inmueble antes descrito los demandados *****.

Documentales privadas y públicas, que tienen valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, dado que respecto a la primera no fue objetada por los demandados, por lo que debe tenerse como reconocida expresamente y la segunda, por constituir un documento público no redargüido de falso.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Llegado a este apartado, es importante destacar que la parte demandada ***** representado por ***** albacea y heredera de la Sucesión a bienes de ***** , se allanó a todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda que fue entablada en su contra, mediante escrito registrado en este Juzgado bajo el número 382 de fecha *veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno*, ratificando el contenido del mismo mediante comparecencia voluntaria que realizara a este Juzgado el día *veintitrés de abril del mismo año*, en la cual se hizo constar por la Secretaria de Acuerdos que la aludida demandada manifestó que era su deseo allanarse a la demanda entablada en contra de ***** , y en la inteligencia de que las actuaciones Judiciales se consideran tanto documentos públicos como documentos indubitables para el cotejo de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 437 fracción VII y 452 fracción V, en consecuencia es que se actualiza lo dispuesto por el ulterior criterio de Jurisprudencia, que a la letra dice:

USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA ES APTO PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN POR PARTE DEL ACTOR Y SUS DEMÁS ATRIBUTOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

En el ejercicio de la acción de usucapión, el demandado al producir su contestación a la demanda puede allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas e incluso aceptar en su totalidad los hechos en que se sustente tal acción, máxime si reconoce ser cierto que el inmueble que el enjuiciante pretende prescribir adquisitivamente se encuentra inscrito a nombre de dicho demandado en el Registro Público de la Propiedad; que entre aquél y éste existió el acto jurídico de compraventa en orden con la

fracción del inmueble en litigio, y asimismo, la fecha de celebración del contrato, igual que el acto de entrega real y material de la posesión, es decir, que le fue transmitido el dominio de ese predio, **todo lo cual incuestionablemente revela la intención evidente del enjuiciado y la aceptación de que el accionante ha poseído el inmueble desde la fecha del referido contrato de compraventa, con los atributos inherentes a que ese hecho sea público, pacífico, continuo, ininterrumpido y de buena fe. Consecuentemente, atento a tal confesión judicial expresa de la parte demandada, derivada del allanamiento, debidamente ratificado, deviene indiscutible y patente que el promovente ya no está obligado a rendir más pruebas para justificar la posesión del inmueble para que proceda dicha usucapión** en los términos a que se refieren los artículos 801 y 932 del Código Civil para el Estado de México, en relación con el 620 del Código de Procedimientos Civiles de la propia entidad federativa.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.2o.C.258 C

Amparo directo 516/2000. Bartolomé Sánchez Vivar. 17 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIII, Enero de 2001. Pág. 1810. Tesis Aislada.

En ese entendido, y en la inteligencia de que el Allanamiento a la demanda constituye una forma procesal autocompositiva para resolver los conflictos que han sido planteados a la Autoridad Jurisdiccional,



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

y el cual se caracteriza porque la parte demandada somete el interés propio a la de la actora a fin de dar solución a la controversia; luego entonces, toda vez que obra en autos el allanamiento de la Representante legal de la Sucesión a bienes del demandado ****, a la demanda entablada en su contra, tal situación implica una aceptación y reconocimiento de las pretensiones que le son reclamadas por parte del actor ****, quedando así acreditado que el referido actor ha poseído el bien inmueble que pretende usucapir **con todos los requerimientos** que para tal efecto señala la ley establecidos por los artículos 965, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996 y 1018 fracción III del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo 1238 del ordenamiento legal invocado, ya que como se hace saber en la tesis antes invocada, con el allanamiento se acredita que la parte actora ha tenido la posesión del lote número ****, con superficie total de **** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle ****; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle ****; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote ****; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote ****; bien inmueble que se encuentra inscrito en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real **** -1, tal y como se acredita con el folio electrónico inmobiliario agregado en constancias en la foja 21, y que tal posesión la ejerce de buena fe, de

manera pacífica, pública, cierta y de manera continua.

Por todo lo anterior, se considera que el contrato privado de cesión de derechos, de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, celebrado por ***** como cedente y ***** en su carácter de aceptante, respecto del lote *****, Morelos, es de fecha cierta, en razón de que como se advierte de autos la veracidad del mismo no fue debatida por la parte demandada, ya que mientras la Sucesión a bienes de ***** se allano a las pretensiones, a los demandados ***** les fue declarada la rebeldía, presumiéndose confesados los hechos de la demanda; por lo tanto, al no ser motivo de Litis, ninguna prueba había de ofrecerse para acreditar tales hechos conforme a lo señalado por el artículo 384 del Código Procesal Civil; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor dicho documento privado adquiere valor probatorio para determinar cierta la fecha en que fue celebrado, esto en razón de que ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, sirve de apoyo por analogía la siguiente jurisprudencia emitida por la Primera Sala:

Tesis: 1a./J. 9/2008

Primera Sala

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Tomo XXVII, Abril de 2008
Novena Época
Pag. 315
Jurisprudencia(Civil)

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De los artículos [806](#), [826](#), [1136](#), [1148](#), [1149](#), [1151](#) y [1152](#) del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese

dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la **posesión** y computar su término.

Contradicción de tesis 27/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 9 de enero de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 9/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de dieciséis de enero de dos mil ocho.

Nota: Este criterio fue interrumpido por la tesis 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).", publicada el viernes 5 de diciembre de 2014, a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200.

Por otro lado, el accionante para acreditar la calidad de la posesión del predio materia de la presente controversia, ofreció la prueba confesional, misma que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de



PODER JUDICIAL

"2021, Año de la Independencia"

veintidós de octubre de dos mil veinte, y ante la incomparecencia injustificada de los demandados ***** , a absolver posiciones fueron declarados confesos, ya que en el caso concreto que nos ocupa adquiere valor puesto que se actualiza al efecto la fracción I del numeral 426 de la Ley Adjetiva Civil vigente que a la letra señala:

"...El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando: I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca..."

Así, en el presente procedimiento, los demandados antes citados, fueron notificados legalmente por medio del Boletín Judicial de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinte; en consecuencia, se tuvo por confesos respecto a los hechos que les perjudiquen, que sean propios y que afirmare en las posiciones; en ese entendido, los demandados en comento se les tuvo fictamente afirmando las posiciones marcadas con los números: tres, cuatro, cinco, nueve, diez, doce, trece y diecinueve, es decir, lo siguiente:

*"...Que en fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, los CC. ***** y ***** , dirigieron a usted una cesión de derechos, por medio de la cual el primero, adquirió del segundo el bien inmueble identificado como lote ***** .*

*Que el predio a que se hace referencia en la cesión de derechos señalada en la pregunta tres que antecede, tiene una superficie de ***** .*

*Que el predio a que se hace referencia en la cesión de derechos señalada en la pregunta tres que antecede, tiene las siguientes medidas y colindancias: Al noreste en 30.00 metros con calle ***** , al sureste en 8.00 metros con calle*

***** , al suroeste en 30.00 metros con lote 52, al noroeste en 13.00 metros con lote *****.

Que derivado del reconocimiento que hizo de la cesión de derechos a que se hace referencia, a favor de su articulante, reconoció también la venta que inicialmente realizó sobre el predio controvertido a favor de los CC. *****.

Que derivado del reconocimiento que hizo de la cesión de derechos a que se hace referencia, a favor de su articulante, reconoció también la cesión de derechos que sobre el predio controvertido realizaron los CC. *****.

Que derivado del reconocimiento que hizo como propietario a su articulante en la cesión de derechos a que se hace referencia, usted en la misma fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y siete, dio aviso al Jefe de la Receptoría de Rentas de Jojutla, Morelos, para hacer de sus conocimiento el traspaso del predio objeto de la controversia a favor del C. *****.

Que derivado del aviso a que se hace referencia en la pregunta que antecede, reconoció a su articulante como único propietario del inmueble controvertido.

Que desde la fecha en que su articulante adquirió el predio de l controversia, reconoce usted que ha tenido la posesión física y material del mismo..."

Medio de prueba al que se le concede valor probatorio, puesto que como es de explorado derecho, la confesión ficta establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses del absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo; circunstancia por la cual, con dicha prueba se acredita que ***** el día ***** , celebró contrato privado de cesión de



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

derechos, con ***** (quien a su vez adquirió de ***** por medio de cesión de derechos el bien inmueble y a su vez estos por compraventa con ***** respecto del bien inmueble identificado como lote ***** , Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *****; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *****; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *****; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote *****; adquiriendo la propiedad de dicho inmueble. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia emitida por la Primera Sala:

Tesis: 1a./J. 93/2006

Primera Sala

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Febrero de 2007

Novena Época

Pág. 126

Jurisprudencia (Civil)

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una

prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame. Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

De igual manera, la actora ofreció como prueba de su parte la testimonial a cargo de *******, la que se desahogó en la audiencia de veintidós de octubre de dos mil veinte, de cuyo estudio integral se infiere que los atestes fueron acordes y uniformes al manifestar que saben y les consta, sustancialmente, el primero de ellos:

*“...9.- Que diga si sabe si el señor *******, adquirió algún terreno dentro del *******. Si adquirió un lote.*



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

10.- Que diga si sabe como se identifica el lote que dice adquirió el señor *****. Si como de la manzana ***** lote *****.

11.- Que diga si sabe en que fecha adquirió el señor ***** , el terreno que señala. En el *****

12.- Que diga si sabe la superficie que tiene el lote ***** . Aproximadamente *****

13.- Que diga si sabe las medidas y colindancias del lote ***** . Casi todos los terrenos son de las mismas colindancias son de ***** y colinda con la calle ***** y *****

14.- Que diga si sabe desde como adquirió el lote que señala el señor ***** . El terreno era del señor LUIS NAVARRO y le cedió los derechos a su hermano *****

15.- Que diga si sabe desde cuando ha tenido la posesión del lote ***** el señor ***** . Desde mil *****

16.- Que diga si el señor ***** fue reconocido como propietario por parte de los dueños del fraccionamiento Campestre Bonanza. Bueno como el lote ya estaba totalmente liquidado dieron aviso por medio de un escrito a los fraccionadores del cambio de propietario.

17.- Que diga si el señor ***** , realizo alguna construcción dentro del lote ***** . Si lo circulo, construyo una casa, una alberca y áreas verdes.

18.- Que diga si sabe de que forma ha tenido la posesión del lote ***** el señor ***** . En una forma pública, pacífica y como dueño.

19.- Que diga si sabe que actos materiales ha venido haciendo el C. ***** , en el lote de terreno 54. Construyo una casa, una alberca,

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

áreas verdes y se hace cargo de todos los gastos que ha ocasionado el predio.

20.- Que diga si sabe quien se hace cargo de los gastos que origina el inmueble motivo del presente juicio. El señor ***** desde mil ***** en que tomó posesión del lote.

22.- Que diga si sabe porque motivo el señor ***** se encuentra tramitando el presente juicio. Porque como lo dije anteriormente por cuestiones internas de los fraccionadores y que se han negado a escriturar.

La razón de su dicho lo es porque soy colono también en ese fraccionamiento y trabaje como administrador de la Asociación de colonos de Bonanza A.C..."

La segunda de los atestes al mismo interrogatorio declaró:

"...9.- Que diga si sabe si el señor ***** adquirió algún terreno dentro del *****. Si, el le cedió ***** en la entrada del *****.

10.- Que diga si sabe como se identifica el lote que dice adquirió el señor *****. Porque esta en la entrada del fraccionamiento, creo que es el lote *****

11.- Que diga si sabe en que fecha adquirió el señor ***** el terreno que señala. La fecha exacta no la se, solo se que fue como hace veinte años, esas cosas son personales.

12.- Que diga si sabe la superficie que tiene el lote 54. En total del lote son *****

13.- Que diga si sabe las medidas y colindancias del lote ***** No solamente se que esta en ***** y *****.

14.- Que diga si sabe desde como adquirió el lote que señala el señor ***** Porque su hermano se lo vendió



PODER JUDICIAL

"2021, Año de la Independencia"

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

15.- Que diga si sabe desde cuando ha tenido la posesión del lote ***** el señor ***** . Creo que en el año de *****.

16.- Que diga si el señor ***** fue reconocido como propietario por parte de los dueños del ***** . No por eso el esta arreglando los papeles para eso

17.- Que diga si el señor ***** realizo alguna construcción dentro del lote ***** . Si, tiene una alberca y lo rodeo, tiene arboles y pasto y juegos

18.- Que diga si sabe de que forma ha tenido la posesión del lote ***** el señor ***** . En calidad de dueño, no tiene los papeles, pero es el dueño-

19.- Que diga si sabe que actos materiales ha venido haciendo el C. ***** en el lote de terreno ***** . Tiene construcción, tiene una alberca, sus árboles.

20.- Que diga si sabe quien se hace cargo de los gastos que origina el inmueble motivo del presente juicio. ***** es el que se hace cargo de todos los gastos del terreno.

22.- Que diga si sabe porque motivo el señor ***** se encuentra tramitando el presente juicio. Porque los hermanos ***** no han querido ceder los derechos y firmar los papeles, ellos no se han puesto de acuerdo entre hermanos.

La razón de su dicho lo es porque conozco a los hermanos ***** desde que adquirieron esa propiedad..."

Testimoniales a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 471, 473, 474 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez

que los testigos en mención fueron claros y uniformes en las declaraciones coincidiendo sobre lo manifestado con lo referido por la parte actora en su escrito inicial de demanda, pues de sus testimonios se desprende que les consta que su presentante desde el año de mil novecientos noventa y siete, siendo hace más de veinte años, por medio de un contrato de cesión de derechos adquirió el lote *****, con superficie total de ***** metros cuadrados y que a partir de esa fecha se encuentra en posesión del bien inmueble antes descrito, ostentando la misma de forma pacífica, de forma continua, de forma pública, de forma cierta, de forma ininterrumpida, de buena fe y en su carácter de dueño.

En consecuencia, tales testimonios, como se ha dicho, son factibles de considerarse, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda, testimonios que sirven de fundamento para tener por acreditado la calidad de la posesión que es indispensable para que proceda la acción de usucapión, pues el actor ***** demostró que tiene la posesión desde que celebró el contrato de cesión de derechos el día ***** además que dicha posesión es de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, ininterrumpida, cierta y en calidad de propietaria; siendo la prueba testimonial la idónea para demostrar la posesión que una persona detenta respecto de un bien, sirviendo de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito:

Tesis: XX. J/40

Tribunales Colegiados de Circuito

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo V, Enero de 1997



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Novena Época
Pag. 333
Jurisprudencia (Civil)

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

La prueba **testimonial** es idónea para acreditar no sólo el origen de la **posesión** sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.

Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.

Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.

Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.

Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.

Ahora bien, el actor *********, exhibió además de las ya estudiadas como pruebas documentales las siguientes:

- Un aviso de traslación de Dominio de fecha *********, expedido por el Director de Catastro del Municipio de Jojutla, Morelos, en el cual se

desprende la traslación de dominio del bien inmueble ubicado en lote *****, a favor de *****.

- Diez recibos de pago del impuesto predial con números de folios 2901, 2909, 2744, 32307, 63481, 4517, 10037, 35529, 2045 y 64475, en los cuales se advierte que es ***** quien se ostenta como poseedor del bien inmueble ubicado en lote *****
- Copia certificada del plano catastral de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, expedido por el Delegado de Catastro del Municipio de Jojutla, Morelos, respecto del lote ***** así como su avalúo.

Documentales públicas que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, al no estar contradichas por la contraria se les otorga valor probatorio, para tener por acreditado que el actor ha realizado conductas posesorias respecto del bien materia de la presente controversia, ya que de las mismas se advierte que adquirió el citado bien realizando el pago del impuesto predial.

Por cuanto a las pruebas documentales exhibidas en copia simple y consistentes en instrumento publico número *****de fecha ***** volumen *****, otorgado ante la fe del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, así como el instrumento público número *****de fecha *****, volumen *****pagina *****, otorgado ante la fe del



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Notario público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, misma que dice el actor se encuentran en los autos del expediente 197/2019 del Juzgado Tercero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, segunda Secretaria; a dichas documentales con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Familiar no es procedente otorgarles valor probatorio al haber sido exhibidas en copias simples y no haber sido corroboradas con algún otro medio de convicción, esto en atención a la razón actuarial de fecha dieciocho de septiembre del año pasado, levantada por el Actuario Adscrito a este Juzgado, en la cual hizo constar que en el expediente antes mencionado no se encuentra el original ni copias certificadas de los instrumentos notariales antes descritos, únicamente se encontraron agregados en copia simple, es por ello, que no es posible otorgarles valor probatorio pleno.

Elementos de prueba que analizados en lo particular, adminiculadamente, atendiendo al sistema valorativo de la sana crítica, en observancia a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, como lo dispone su ordinal 490, con las que fueron suficientes para acreditar que la posesión que tiene el accionante reúne los requisitos legales para que proceda la usucapión, que estatuye el artículo 1237 de la Ley Sustantiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, esto porque ha quedado acreditado que la posesión que

tiene la parte actora es de fecha cierta porque desde el ***** , que adquirió el multicitado inmueble a la fecha posee el mismo en concepto de dueño, en forma pacífica, continua y pública, siendo más de veinte años, tiempo suficiente para que la acción que se promueve como ya se dijo anteriormente prospere, ya que se reúnen los requisitos que dispone el artículo antes invocado.

Es de resaltar como ya se dijo en párrafos precedentes, que los demandados ***** , no contestaron la demanda, por lo que el juicio se siguió en su rebeldía, teniéndole con fundamento en lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil presuntivamente confesados los hechos, aceptando como cierto que con fecha ***** , el demandado ***** (quienes a su vez adquirió la propiedad por cesión de derechos con *****y ***** , quienes adquirieron en compraventa que celebraron con *****) le cedió al actor el lote ***** Morelos, con superficie total de 345.00 (trescientos cuarenta y cinco) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *****; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *****; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *****; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****; y que desde esa fecha la parte actora ha tenido la posesión de dicho inmueble, de manera cierta, pacífica, de buena fe, continua,



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

ininterrumpida y en concepto de dueño, ya que no ha sido molestado por nadie.

En este orden de ideas, y toda vez que la **usucapión**, de acuerdo con los artículos a los que se ha hecho referencia en párrafos que anteceden, opera por el solo transcurso del tiempo y tomándose en consideración que la parte actora ha poseído el inmueble identificado como lote *********, Morelos, con superficie total de 345.00 (trescientos cuarenta y cinco) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *********; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *********; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *********; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote *********; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *********, desde el día *********, fecha en que aparece pactado el contrato de cesión de derechos celebrado por ********* como cedente y ********* en su carácter de aceptante, de ahí, que con la confesional y pruebas testimoniales, ofrecidas por el accionante y desahogadas en la audiencia de veintidós de octubre del año pasado, se infiere que el demandante ha poseído de manera pacífica, ininterrumpida, en concepto de dueño, de buena fe, continua, por más de cinco años, que establece la Norma Jurídica Sustantiva Civil vigente para esta Entidad Federativa, en su artículo **1238** fracción I, que a la letra dice en su parte conducente:

**“...Artículo 1238. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES**

SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;...”.

En ese orden de ideas, lo que procede es declarar fundada la acción de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ***** contra *****. Así, como declarar que adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva del lote *****Morelos, con superficie total de 345.00 (trescientos cuarenta y cinco) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *****; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *****; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *****; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****.

Fortalece el anterior razonamiento por analogía la jurisprudencia 1a./J. 61/2010, que dictó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que puede ser consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Novena Época, página 5, que a literalidad dice:

“ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento

inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.

Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Jorge Roberto Ordóñez Escobar.

Tesis de Jurisprudencia 61/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

En consecuencia de lo anterior, por cuanto a las pretensiones marcadas con los incisos **a) y b)** del escrito inicial de demanda reclamadas al demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES**



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

DEL ESTADO DE MORELOS, resulta procedente **ordenar** al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *********, respecto del bien inmueble anteriormente descrito **e inscribirlo** a nombre del aquí actor *********.

Se precisa que, como lo instruye el artículo **1243** del Código Civil la presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante.

Por cuanto, a la pretensión del pago de gastos y costas, al haber apreciado esta Autoridad que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, no ha lugar a condenar a los demandados al pago de Gastos y costas originadas por el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo **96** fracción **IV**, **101**, **104**, **105**, **106**, **504**, **505** y **506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio, y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- Es fundada la acción de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ********* contra ********* por conducto de su albacea y **EL DIRECTOR DEL**

INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

TERCERO.- Se declara que *****, adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva respecto del lote ***** Morelos, con superficie total de 345.00 (trescientos cuarenta y cinco) metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 30.00 (treinta) metros colinda con calle *****; al suroeste 8.00 (ocho) metros colinda con calle *****; al suroeste 30.00 (treinta) metros colinda con lote *****; al noroeste con 13.00 (trece) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

CUARTO.- Se ordena al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *****, respecto del bien inmueble anteriormente descrito **e inscribirlo** a nombre del aquí actor *****.

QUINTO.- La presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante, en términos del artículo **1243** del Código Civil.

SEXTO.- No ha lugar a condenar a los demandados al pago de Gastos y costas originadas por el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 164 del Código Procesal Civil en vigor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARÍA DE LOURDES ANDREA SANDOVAL SÁNCHEZ**, Jueza Primero Familiar de



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VICTORIA PAREDES NOGUERÓN**, con quien legalmente actúa y da fe. *acf

En el Boletín Judicial Número_____ correspondiente al día_____ de _____de 2021 se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede conste.

En _____de _____de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.

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