

**Cuernavaca, Morelos, diecinueve de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **348/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\***, y del **\*\*\*\*\***, radicado en la **Primera Secretaría**; y;

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

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, con fecha seis de agosto de dos mil diecinueve, **\*\*\*\*\***, demandó en la vía Ordinaria Civil de **\*\*\*\*\***, y del **\*\*\*\*\***, las siguientes prestaciones:

**“De la C. \*\*\*\*\* , demando.**

a).- *La propiedad por PRESCRIPCIÓN POSITIVA del \*\*\*\*\* , con superficie de cincuenta y ocho metros, setenta y dos centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en ocho metros setenta centímetros con vestíbulo vacío; al Sur: en ocho metros setenta centímetros con vacío; al Este: en seis metros setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos y al Oeste: en seis metros con setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos; Arriba: con el Departamento 501; Abajo con el departamento trescientos uno.”.*

Del \*\*\*\*\*.

a).- *La cancelación de la Inscripción Central a nombre de la ahora demandada la C. \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble materia del presente juicio, que se encuentra inscrito en dicha dependencia a su cargo, bajo el registro número 652, a foja 462, tomo CCXIX; volumen I, sección 1, Serie A; escritura número \*\*\*\*\* , volumen DCLX, pagina 191, pasada ante la fe pública del notario público número dos Licenciado Hugo Salgado Castañeda, actualmente bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*.*

b) *La inscripción de la sentencia que dicte su Señoría en la dependencia a su cargo del inmueble motivo del presente que la legítima propietaria lo es la promovente la C. \*\*\*\*\*.”.*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se tienen por

reproducidos íntegramente como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso y exhibió los documentos descritos en el sello fechador de la Oficialía de Partes de este Juzgado.

**2.-** Por auto de dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, una vez subsanada la prevención ordenada en auto de veintidós de agosto del mismo año, se tuvo por admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del término de diez días dieran contestaran la demanda entablada en su contra, y toda vez, que se desconocía el domicilio de \*\*\*\*\*, se ordenó girar oficio al Instituto Nacional Electoral (INE); Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS); Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado de Morelos (ISSSTE); Comisión Federal de Electricidad (CFE); Teléfonos de México S.A.B. de C.V. (TELMEX); TELCEL; Sistema de Agua Potable y Alcantarillado (SAPAC); IZZI TELECOM S.A. DE C.V.; Dirección General de Recaudación del Estado y Secretaria de Relaciones Exteriores, Delegación Morelos; para que en el plazo de CINCO DÍAS posteriores a la recepción del oficio mencionado informaran a este Juzgado sí en la base de datos de sus archivos se encontraba registro de domicilio de \*\*\*\*\*.

**3.-** Por acuerdos de fechas dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve (fojas 45 a 50), se recibieron los oficios EOCC 01555/2019; Apoderado Legal de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.; la Vocal del Registro Federal de Electores Delegación Morelos; y del Delegado de la Secretaria de Relaciones Exteriores Delegación Morelos; informando como domicilio de \*\*\*\*\*, el ubicado en \*\*\*\*\*; domicilio con el cual se mandó dar vista a la actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

4.- Con fecha veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, se mandó emplazar y correr traslado de la demanda incoada en su contra a \*\*\*\*\*, en el domicilio proporcionado en autos de dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve. Emplazamiento a \*\*\*\*\*, que tuvo verificativo el veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve; y al \*\*\*\*\*, el treinta de enero de dos mil veinte.

5.- En acuerdo de catorce de febrero de dos mil veinte, atento a la certificación secretarial hecha, el \*\*\*\*\*, dio contestación al litigio incoado en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas las defensas y excepciones que hizo valer con las cuales se mandó dar vista a la contraria para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; así también, por auto de veintiuno de febrero de dos mil veinte, se decretó la rebeldía en que incurrió \*\*\*\*\*, al omitir dar contestación al litigio incoado en su contra; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, misma que tuvo verificativo el nueve de octubre de dos mil veinte, en la que ante la imposibilidad de lograr una conciliación entre las partes dada la incomparecencia de los demandados \*\*\*\*\*, y del \*\*\*\*\*, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de cinco días.

6.- Por acuerdo de veintidós de octubre de dos mil veinte, atento a la certificación secretarial hecha, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y se recibieron como pruebas de la parte actora \*\*\*\*\*, la **Confesional** de \*\*\*\*\*; la **Testimonial** de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; la **Inspección Judicial** a realizarse en el inmueble materia de la Litis; las **Documentales Públicas** consistentes en Certificado de Libertad o Gravamen de fecha ocho de julio de dos mil

diecinueve, con número de folio real \*\*\*\*\*; y el folio electrónico inmobiliario de fecha doce de noviembre de dos mil dieciocho; la **Presuncional Legal y Humana e Instrumental de Actuaciones**.

7.- Con fecha nueve de noviembre de dos mil veinte, se desahogó la Inspección Judicial en el inmueble ubicado \*\*\*\*\*.

8.- El veintitrés de abril de dos mil veintiuno, se desahogó la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogó la prueba **Confesional** a cargo de \*\*\*\*\* , en la que se le declaró confesa a la citada demandada en virtud de no haber asistido a la diligencia en comento.

9.- En diligencia de veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se desahogó la prueba testimonial de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , diligencia en la que en su parte infine, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; misma que ahora se pronuncia al siguiente tenor:

#### **CONSIDERANDOS:**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo dispuesto por los artículos **1, 18, 34** fracción **III, 349, 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado; toda vez que la ubicación del bien inmueble objeto del presente asunto, se encuentra dentro de esta Jurisdicción territorial.

II.- Antes de entrar al estudio del fondo del juicio, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la *legitimación procesal activa*, se debe entender como *la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia*, mientras que la *legitimación ad causam*, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que *legitimación pasiva* es aquella en contra de quien se

ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor; al exhibirse en autos el Certificado expedido por el Instituto del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, de ocho de julio de dos mil diecinueve, del cual se advierte que el inmueble motivo de la presente controversia se encuentra inscrito a nombre de la ahora demandada **\*\*\*\*\***; aunado a ello, de la instrumental de actuaciones que integra el presente asunto, se advierte que al momento del emplazamiento realizado a **\*\*\*\*\***, en fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, la citada demandada manifestó a la Fedataria Pública, lo siguiente: **“...si conocer a la parte actora, que sí conoce del asunto de que se trata pero que es responsabilidad de la actora todo lo que está pasando porque siempre le pidió que escriturara el inmueble y nunca lo hicieron, que sí se ha contactado la actora con ella para que le firme pero no lo ha hecho...”**; documental pública y constancia actuarial que no fueron objetadas o impugnadas por la parte demandada **\*\*\*\*\***, por el contrario, de las mismas se advierte que la citada demandada sí reconoce no haber realizado ante Notario Público el traspaso del bien inmueble materia del presente asunto; luego entonces, de conformidad con los artículos **444** y **449** del Código Procesal Civil en vigor, se les concede valor probatorio; por lo tanto, la legitimación procesal activa y pasiva de las partes en litigio, se encuentra plenamente acreditada en autos.

Sirve de base para sostener el criterio arribado por este Juzgado el siguiente criterio jurisprudencial, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, Enero de 1998, Tesis: 2ª./J. 75/97, Página: 351, que a la letra dice lo siguiente:

**“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA.**

**CONCEPTO.** *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”.*

III.- Se procede al estudio de las defensas y excepciones que hizo valer el demandado **\*\*\*\*\***, al momento de contestar la demanda incoada en su contra, mediante escrito presentado en este Juzgado el once de febrero de dos mil veinte, consistentes en:

- “1.- La Falta de Acción y Derecho.**
- 2.- La Falta de Legitimación y Derecho.**
- 3.- La de Contestación.**
- 4.- La de normatividad administrativa.”.**

Por cuanto hace a estas excepciones por la forma en que las plantea el demandado **\*\*\*\*\***, debe decirse que, las mismas con una negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico es la inexistencia de la demanda y arroja la carga de la prueba al actor, obligando de esta manera a la suscrita a examinar todos los elementos constitutivos de la acción invocada por la actora **\*\*\*\*\***, a efecto de determinar al resolver el fondo del juicio en estudio, sobre la procedencia o improcedencia de la acción. Ilustra lo anterior el criterio emitido por la Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, en la tesis emitida en la Octava Época, con número de registro: 216619, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI, Abril de 1993, materia: Civil, Laboral, página: 237, bajo el siguiente rubro y texto:

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

Por ello, resultan **inatendibles** las presentes excepciones en virtud que por su naturaleza no constituyen una excepción propiamente dichas, si no que, se refieren a un medio de defensa, las cuales por su clase serán dilucidadas al momento de resolver de fondo el presente asunto.

**IV.-** En las condiciones apuntadas, no existiendo cuestión previa que resolver, se procede analizar la acción principal planteada por **\*\*\*\*\***, quien demandó de **\*\*\*\*\***, la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** a su favor del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: al Norte: en ocho metros setenta centímetros con vestíbulo vacío; al Sur: en ocho metros setenta centímetros con vacío; al Este: en seis metros setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos y al Oeste: en seis metros con setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos; Arriba: con el Departamento 501; Abajo con el departamento trescientos uno; con una superficie de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario **\*\*\*\*\***. Del **\*\*\*\*\***, la cancelación de la inscripción de la fracción cuyas medidas y colindancias se detallan en líneas que anteceden; y la inscripción del citado bien raíz a su favor.

Fundando su acción sustancialmente en que, con fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, la actora \*\*\*\*\*, en su carácter de compradora, celebró contrato verbal de compraventa con \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedora, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, cuya superficie es de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, por un monto de \$1,000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.), cantidad que les fue liquidada a la vendedora ahora demandada \*\*\*\*\*, el mismo día en que se celebró el contrato verbal de compraventa en fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, que en la misma data en que se celebró el contrato verbal de compraventa del bien inmueble a prescribir la demandada entregó la posesión física y material a la actora del bien raíz materia de la Litis, por lo que, la actora \*\*\*\*\*, asevera entró a poseer en concepto de dueña de manera pacífica, continua, pública y cierta, desde el día dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, bien raíz que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\*, bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\*, habiéndolo poseído por más de diez años y con las condiciones necesarias que establece la ley para prescribir positivamente.

En esta tesitura el artículo **1237** del Código Civil en vigor refiere:

**“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.- V.- Cierta”.**

Por su parte el artículo **1238** del mismo ordenamiento legal antes invocado refiere:

**“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.- III.- IV.-”**

En cuanto al artículo **661** del Código Procesal Civil en lo esencial establece:

***“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.”***

Ahora bien, la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitado en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación Sustantiva Civil en vigor; que establece que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I. en concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho: II. Pacífica, III. Continua; IV. Pública, y V. Cierta, y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal **980** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

De lo antes precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere

acreditar su causa generadora de la posesión, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuoso o ilegal, pues este no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

En el caso a estudio la parte actora como causa generadora de su posesión argumenta que celebró un contrato verbal de compraventa de dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, la actora **\*\*\*\*\***, en su carácter de compradora, celebró contrato verbal de compraventa con **\*\*\*\*\***, en su carácter de vendedora, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, registrado ante el **\*\*\*\*\***, bajo el folio real electrónico **\*\*\*\*\***, cuya superficie es de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados; mismo que cuenta con las medidas y colindancias siguientes: al Norte: en ocho metros setenta centímetros con vestíbulo vacío; al Sur: en ocho metros setenta centímetros con vacío; al Este: en seis metros setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos y al Oeste: en seis metros con setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos; Arriba: con el Departamento 501; Abajo con el departamento trescientos uno, que el precio de la compraventa del bien inmueble materia de la Litis fue por la cantidad de **\$1,0000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.)**, cantidad que les fue liquidada a la vendedora

ahora demandada \*\*\*\*\* , el mismo día en que se celebró el contrato verbal de compraventa, es decir, en fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis; y que fue en esa misma data en que se celebró el contrato verbal de compraventa del bien inmueble a prescribir, cuando la demandada entregó la posesión física y material a la actora del bien raíz materia de la Litis, por lo que la actora \*\*\*\*\* , aseveró entraron a poseer en concepto de dueña de manera pacífica, continua, pública y cierta, desde el día dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , habiéndolo poseído por más de diez años y con las condiciones necesarias que establece la ley para prescribir positivamente.

Ahora bien, antes de entrar al estudio principal de las pretensiones de la actora, primeramente debemos partir analizando el **contrato verbal de compraventa** base de la acción, para saber qué operación se quiso celebrar, toda vez que la naturaleza jurídica de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que pudiera ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes, de tal suerte que si de la lectura del contrato base de la acción, se advierten hechos y actos consentidos por los litigantes, que implican un acuerdo de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, relativa al término y la condición a que se hace referencia en dicha operación, en ese orden de ideas, si los contratantes convinieron en la celebración de esa compraventa y estuvieron de acuerdo en el objeto y precio de la cosa, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, al concurrir el consentimiento de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los

elementos constitutivos de la misma, previstos en el artículo **1730** de la Ley Sustantiva Civil vigente.

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

En la especie se trata de un contrato *verbal* de compraventa que no cumple con las formalidades que exige la ley, sin embargo, cuando existe ausencia de formalidad en la compraventa, no impide la prescripción adquisitiva; pero sí, es necesario acreditar la existencia de tal acto jurídico, y para tal efecto, la parte actora **\*\*\*\*\***, ofreció como pruebas de su parte la **Confesional** a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en diligencia de veintitrés de abril de dos mil veintiuno, diligencia en la que ante la incomparecencia de la citada demandada se le declaró confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, y de las que se advierte que la demandada fictamente confesó conocer a su presentante **\*\*\*\*\***, reconoció que con fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, cedió de manera onerosa y mediante contrato verbal a su presentante el **\*\*\*\*\***; por la cantidad de **\$1,000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.)**, que es cierto que se comprometió a entregar las escrituras del bien inmueble materia de la Litis, pero que ha prorrogado la firma de dichas escrituras aun y cuando recibió a su más entera satisfacción el precio de la compraventa del bien raíz objeto de este juicio en la misma data en que se celebró el contrato verbal de compraventa, es decir, el dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis; que es cierto que su presentante **\*\*\*\*\***, tiene la posesión del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, inscrito ante el **\*\*\*\*\***,

bajo el folio real electrónico número \*\*\*\*\*; que su presentante \*\*\*\*\* entró a poseer el bien inmueble materia de la Litis desde el día de la celebración del contrato de compraventa verbal, es decir, desde el dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, que su presentante posee el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con una superficie de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, en concepto de dueña, de manera continua, pública, cierta, de buena fe, que nunca ha sido interrumpida en la posesión que detenta respecto del bien inmueble materia de este juicio.

Confesión ficta que ha lugar a concederle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, en relación directa con los arábigos **426** y **427** de dicho ordenamiento legal, la cual beneficia los intereses de la actora \*\*\*\*\*, pues con la misma se acreditan los hechos vertidos en su escrito inicial de demanda en el sentido de que con fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, en su carácter de compradora, celebró un contrato verbal de compraventa con \*\*\*\*\*, en su carácter de vendedora, respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, cuya superficie es de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, por un monto de **\$1,0000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.)**, cantidad que le fue liquidada a la vendedora ahora demandada \*\*\*\*\*, el mismo día en que se celebró el contrato verbal de compraventa en fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, que en la misma data en que se celebró el contrato verbal de compraventa del bien inmueble a prescribir la demandada entregó la posesión física y

material a la actora del bien raíz materia de la Litis, por lo que la actora **\*\*\*\*\***, asevera entró a poseer en concepto de dueña de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, el bien inmueble objeto de la Litis, desde el día dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, con lo que se acredita el primer elemento de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la prescripción; no siendo óbice para lo anterior, que en el presente asunto no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado.

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

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

Así también, ofreció la prueba Testimonial a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, desahogada en diligencia de veintiséis de abril de dos mil veintiuno, en la que la primera de las atestes **\*\*\*\*\***, al dar contestación al interrogatorio formulado para tal efecto, manifestó: conocer a su presentante **\*\*\*\*\***, desde hace treinta y cinco años y a la demandada **\*\*\*\*\***, desde hace

treinta y siete años; conoce el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*; sabe que el inmueble antes descrito lo compró \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , en fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, en la cantidad de **\$1,0000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.)**; sabe y le consta que la demandada \*\*\*\*\* , recibió a su más entera satisfacción la cantidad mencionada por concepto de compra venta del bien inmueble materia de la Litis; sabe y le consta que la demandada \*\*\*\*\* , ha prorrogado la firma de la escritura correspondiente ante notario público a favor de \*\*\*\*\*; sabe y le consta que \*\*\*\*\* , adquirió la posesión del bien inmueble mencionado desde el día dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, de forma pacífica, continua, de buena fe, por más de diez años; manifestando a la razón de su dicho: *“Porque desde la fecha hemos mantenido una amistad y durante ese tiempo yo le he visitado en su domicilio, y algunas veces lo he acompañado a pagar los servicios del departamento y algunas veces me ha pedido que yo realice los pagos, nos conocemos desde hace años, conozco a sus hijos.”*

Por su parte \*\*\*\*\* , a las mismas preguntas refirió: conocer a su presentante \*\*\*\*\* , desde hace más de treinta y cinco años y a la demandada \*\*\*\*\* , desde hace más de treinta y cinco años; conoce el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*; sabe que el inmueble antes descrito lo compró \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , en fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, en la cantidad de **\$1,0000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.)**; sabe y le consta que la demandada \*\*\*\*\* , recibió a su más entera satisfacción la cantidad mencionada por concepto de compra venta del bien inmueble materia de la Litis; sabe y le consta que la demandada \*\*\*\*\* , ha prorrogado la firma de la escritura correspondiente ante notario público a favor de \*\*\*\*\*; sabe y le consta que \*\*\*\*\* , adquirió la posesión del bien inmueble mencionado desde el día dos

de mayo de mil novecientos ochenta y seis, de forma pacífica, continua, de buena fe, por más de diez años; manifestando a la razón de su dicho: *“Porque he estado conviviendo con ella la he acompañado a hacer el pago de la luz, agua, me consta y he acompañado a la señora Carmen a pagar derechos como predial, y pagos que son del departamento y porque somos vecinos, vivo en frente.”*.

Prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; al haberse desahogado con todas las formalidades que la citada Ley establece para tal efecto, con las cuales se robustecen los hechos narrados por la actora en su escrito inicial de demanda en el sentido de que en fecha dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, adquirió mediante contrato de compraventa verbal de **\*\*\*\*\***, el bien inmueble materia de la Litis identificado como **\*\*\*\*\***, por la cantidad de **\$1,0000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.)**, así también que desde la fecha de celebración del referido contrato de compraventa verbal, es decir, desde el dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis, la actora **\*\*\*\*\***, se encuentra poseyendo el bien raíz motivo de este juicio en concepto de dueña, de manera pacífica, pública, cierta y de buena fe, tal y como lo sostiene la tesis con número de registro 164273, Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Julio de 2010, Materia Civil, Página 2043, que cita:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. CUANDO SE INVOCA UN CONTRATO VERBAL DE COMPRAVENTA COMO CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, CUYA EXISTENCIA PRETENDE ACREDITARSE CON PRUEBA TESTIMONIAL, LOS TESTIGOS DEBEN MANIFESTAR LA FECHA EXACTA EN QUE AQUÉL SE CELEBRÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).** De una interpretación armónica de los artículos 806 y 1176 del Código Civil para el Estado de Nuevo León se concluye que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva es necesario acreditar la

fecha exacta en que se entró a poseer el bien en disputa, ya que es a partir de entonces cuando empieza a correr el término de cinco años para que opere la prescripción de buena fe; pues si bien es cierto que el numeral 1173 de la propia codificación, establece que la prescripción se cuenta por años y no de momento a momento, ello constituye la regla general que no aplica a la prescripción adquisitiva, porque el mismo precepto en su segunda parte señala: "... excepto en los casos en que así lo determine la ley expresamente."; y si en este tipo de acción, la posesión se cuenta a partir de que la persona entra a poseer el bien, es inconcuso que debe mencionarse la fecha exacta de ese acontecimiento, entendida como tal, el día, mes y año; por ende, el actor debe precisarla en los hechos de la demanda, ya que éstos son los que se encuentran sujetos a prueba en términos del diverso artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. **Por tanto, si se invoca como causa generadora de la posesión un contrato verbal de compraventa, cuya existencia se pretende acreditar mediante la prueba testimonial, es menester que los declarantes manifiesten las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades."**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 498/2009. Isidro Mata Cortez. 24 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Pablo Hernández Lobato. Secretaria: María Guadalupe Campa Molina.

Amparo directo 452/2009. Florentino Maldonado Salazar, su sucesión. 7 de abril de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Ochoa Torres. Secretaria: Daniela Judith Sáenz Treviño.

Por lo que, en esas condiciones la actora **\*\*\*\*\***, acreditó que la posesión que detenta **en concepto de dueña**, sobre el bien raíz identificado como **\*\*\*\*\***, con una superficie de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario **\*\*\*\*\***; y las medidas y colindancias siguientes: al Norte: en ocho metros setenta centímetros con vestíbulo vacío; al Sur: en ocho metros setenta centímetros con vacío; al Este: en seis metros setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos y al Oeste: en seis metros con setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos; Arriba: con el

Departamento 501; Abajo con el departamento trescientos uno; inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*, ha sido por más de cinco años, de manera **pública, pacífica, continua, cierta** y de **buena fe**;

Luego entonces, con las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad, se acredita el primer elemento de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, así como la buena fe de la actora y que su posesión en concepto de dueña detenta sobre el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, ha sido de manera pacífica, cierta, pública y de buena fe.

Aunado a lo anterior, es dable señalar que también se acreditan los extremos de los artículo **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar lo extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos son los que pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden declarar en base a los hechos que les consten si la posesión que detenta el actor ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir.

Sirviendo de apoyo la siguiente jurisprudencia con número de registro 188142, Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Diciembre de 2001, Materia Civil, Página 1581, que reza:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** El artículo 911 del Código Civil

del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia

Común y para toda la República en Materia Federal, que contienen iguales disposiciones que los artículos 801, 911, fracción I y 912 del Código Civil del Estado de México.”.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 555/99. María Asunción García Martínez. 15 de febrero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Romero Vázquez. Secretario: José Fernando García Quiroz.

Amparo directo 365/2000. Antonio Álvarez Martínez. 18 de octubre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 747/2000. José Carmen Martínez Moreno. 22 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuente Barrera. Secretario: Guillermo Hindman Pozos.

Amparo directo 557/2000. Transportes y Montajes, Construcciones, S.A. de C.V. 16 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Serrano Oseguera de Torres. Secretario: José Antonio Franco Vera.

Amparo directo 456/2001. Guadalupe Torres García, en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce. 9 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera. Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Así como tesis jurisprudencial, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Octava Época, Tomo VI, Parte TCC. Pág. 623, que a la letra dice lo siguiente:

**“POSESION. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDONEA PARA ACREDITARLA.** La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.”

Así también sirve de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial, emitido por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. I.9o.C.52 C Amparo directo 4849/98. 4 de Junio de 1998, que establece lo siguiente:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.** *El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.”.*

Por lo que, de dichas declaraciones se puede advertir claramente que los hechos en que fundan su acción la actora \*\*\*\*\*, fueron corroborados por sus testigos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*; es decir, la citada actora acreditó que la posesión del inmueble la ha tenido desde la fecha en que celebró el contrato verbal de compraventa, es decir desde el dos de mayo de mil novecientos ochenta y seis; en tales consideraciones, se llega a la convicción, que la parte actora detenta la posesión del inmueble motivo de la presente litis por más de cinco años, dando cumplimiento al termino establecido por la ley para que opere la prescripción.

Resultando aplicable al presente caso, el criterio jurisprudencial emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicado en la página 1077, Tomo XIV, Agosto de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, al referir lo siguiente:

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

Quedando demostrado, que la actora **\*\*\*\*\***, es poseedora la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), de la cual solicita su prescripción a su favor, que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada, esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por prescripción positiva el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia el artículo **1237** y **1238** del Código Civil en vigor, como lo son **en cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser además con buena fe, de manera pacífica, continua, cierta y pública.

Por lo que valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto ha lugar a otorgarles valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que la convicción de la Juzgadora se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, en este caso con las probanzas ofrecidas por la parte actora; por lo que dichas probanzas resultan verosímiles y se les puede asignar valor probatorio pleno.

Con base en los argumentos vertidos en la parte considerativa se concluye que es procedente la acción ejercitada por los actores, y por ende se declara que **\*\*\*\*\***, se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte: en ocho metros setenta centímetros con vestíbulo vacío; al Sur: en ocho metros

setenta centímetros con vacío; al Este: en seis metros setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos y al Oeste: en seis metros con setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos; Arriba: con el Departamento 501; Abajo con el departamento trescientos uno; con una superficie de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*.

Asimismo, se ordena al **DIRECTOR DEL \*\*\*\*\***, a la cancelación parcial de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\* , y que se encuentra registrado bajo el siguiente dato: Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* , y en su lugar se proceda a la inscripción de la fracción de terreno mencionado, e inscribirlo a nombre de la actora \*\*\*\*\* , sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

Así también sirve de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, agosto de 2007, Pág. 285, que establece lo siguiente:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA ADQUIRIR UN LOTE DE TERRENO A TRAVÉS DE ESTA FIGURA DEBEN SATISFACERSE ÚNICAMENTE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA ELLO EN LA LEGISLACIÓN CIVIL Y NO LOS PREVISTOS EN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA FRACCIONAR PREDIOS.** La legislación civil establece que para adquirir por **prescripción** un bien inmueble es necesario que la posesión sea a título de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo establecido legalmente. Por otra parte, las normas sobre fraccionamientos tienen por objeto que el desarrollo urbano sea conforme a planes en los que se tomen en cuenta cuestiones como la densidad de la población o el impacto ecológico, y están dirigidas a los propietarios de los terrenos que pretenden dividirlos, no a quienes los adquieren o poseen, lo cual se corrobora con el hecho de que las sanciones por el incumplimiento de tal normativa (como las multas administrativas o las penas

establecidas para el delito de fraude) son aplicables a quienes transmiten la propiedad sin la autorización correspondiente y no a los que adquieren los terrenos; de manera que la falta de observancia de esas disposiciones no tiene como consecuencia la imposibilidad de adquirir los terrenos correspondientes pues, en todo caso, los límites para adquirir cosas están establecidos en la legislación civil, la cual dispone que todo lo que no esté fuera del comercio será apropiable y que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, o por disposición de la ley, cuando ésta las considera irreductibles a propiedad particular. En ese tenor, si un terreno dividido sin previa autorización es un bien que por su naturaleza puede pertenecer a una sola persona y la imposibilidad de adquirir los lotes o su salida del comercio no están previstas como consecuencias de la desobediencia a las normas de desarrollo urbano para fraccionar predios, resulta inconcuso que cuando un lote que forma parte de aquél se posee por el tiempo y en las condiciones establecidas en la legislación civil sí opera el derecho de adquirirlo a través de la **prescripción positiva**, sin que sea necesario acreditar la satisfacción de los requisitos previstos en las mencionadas normas, y sin que ello implique que una vez adquirido el bien no deba cumplirse con la legislación de desarrollo urbano respecto de los usos o destinos de los bienes inmuebles, los cuales constituyen modalidades del ejercicio del derecho de propiedad y no prohibiciones para transmitirlo o adquirirlo."

No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, toda vez, que se advierte que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe, por lo tanto cada parte tendrá a su cargo los gastos que hayan erogado.

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;

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto en considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\*, probó la acción ejercitada en el presente juicio, contra la parte demandada \*\*\*\*\*, y del \*\*\*\*\*, los primeros mencionados no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; y el segundo aun y cuando compareció a juicio no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer.

**TERCERO.** Se declara que se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte: en ocho metros setenta centímetros con vestíbulo vacío; al Sur: en ocho metros setenta centímetros con vacío; al Este: en seis metros setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos y al Oeste: en seis metros con setenta y cinco centímetros con el departamento cuatrocientos dos; Arriba: con el Departamento 501; Abajo con el departamento trescientos uno; con una superficie de 58.72 (cincuenta y ocho punto setenta y dos) metros cuadrados, inscrito en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Se ordena al \*\*\*\*\*, la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\*, y en su lugar se proceda a la inscripción a nombre de la actora \*\*\*\*\*, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

**QUINTO.-** No se hace especial condena en el pago de gastos y costas de esta instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, en definitiva lo resolvió y firmó la Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Décimo Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito

Judicial del Estado de Morelos, por ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **BENJAMÍN MORALES ORDOÑEZ**, con quien actúa y da fe.

*LGS/RDR*