



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

Juicio: Ordinario Civil

Prescripción Adquisitiva

Actor: [*****]

Demandados: [*****].

Magistrado. Ponente: Ángel Garduño González

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

Cuernavaca, Morelos, a los nueve días del mes de noviembre del año 2021 dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del toca civil número **569/2021-10**, relativo al recurso de **apelación**, interpuesto por el ciudadano [*****], en contra de la resolución definitiva de fecha [*****], dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos con residencia en esta Ciudad, dentro de los autos del expediente [*****] y

RESULTANDO

1.- Con fecha [*****], la *A quo* dictó una resolución al tenor de los siguientes resolutivos:

“PRIMERO.- Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la procedente, de conformidad con los razonamientos expuestos los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se declara **improcedente el juicio de prescripción** promovido por [*****], contra [*****] y del [*****], respecto del bien inmueble, materia de la presente controversia, por tanto, se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...¹

¹ Fojas de la 359 a la 372 del expediente.

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

2.- Inconforme con esta determinación jurisdiccional, el ciudadano [*****] interpuso recurso de **APELACION**² en contra de la resolución de referencia, la cual fue admitida en el efecto suspensivo remitiendo la Juez primigenio a esta Alzada, el expediente que nos ocupa, el cual se tramitó con las formalidades de ley, quedando los autos en estado de pronunciar el fallo correspondiente, lo cual se hace bajo los siguientes:

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

PRIMERO. Esta Sala Auxiliar es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 86, 89, 91, 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, con relación a los artículos 2, 3 fracción I, 14, 15 fracción III, 47, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

SEGUNDO. Para una comprensión mejor del presente recurso se considera prudente señalar que la aquí apelante acudió ante el Juzgado de origen a demandar de los señores

² Folio 378 del expediente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

[*****] e [*****] todos de apellidos [*****] así como al [*****]³; demandándoles a los primeros las prestaciones siguientes:

“a.- LA DECLARACIÓN JUDICIAL de que se ha consumado la prescripción adquisitiva y por ende que me he convertido en propietario de una fracción de terreno y construcciones que se identifica en los hechos en los que se funda la demanda; **b.- LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN** del inmueble materia de la controversia a nombre de [*****] e [*****] todos de apellidos [*****] ante el [*****]; **c) LA INSCRIPCIÓN** del inmueble en materia de la CONTROVERSIA a nombre del actor [*****] (sic) [*****] ante el [*****]...”

Respecto al [*****], le demandó:

“a).- LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN del inmueble materia de la controversia registrado a nombre de [*****] e [*****] todos de apellidos [*****] ante esta institución demandada, **b.- LA INSCRIPCIÓN** del inmueble materia de la controversia a nombre de [*****] (sic) [*****] ante el Instituto demandado.
III.- De todos y cada uno de los demandados, les reclama el pago de gastos y costas que origine el presente asunto.”

Señalando como hechos los que enseguida se citan:

“PRIMERO.- Las personas que responden al nombre de [*****] e [*****] todos de apellidos [*****] tienen inscrito a su nombre un terreno

³ Consultable en la hoja 3 del expediente.

Toca Civil: 569/2021-10.

*Expediente: [*****]*

Recurso: Apelación.

*ante el ahora denominado [*****], registrado en el número 23, a fojas 41, del tomo X, en el volumen I de la sección 1º, serie C de la fecha 27 de enero de 1959, lo que se acredita con la copia certificada de la escritura pública número siete mil novecientos veintiuno así como el certificado de gravámenes, documento que se anexa al presente escrito.*

SEGUNDO.- *El inmueble antes mencionado que ubica (sic) en el número 45, antes 175, de la Avenida Morelos y tiene las siguientes medidas y colindancias **AL NORTE**, en 106,53 colinda con predios 03, 02 Fracción "A" y 63, **AL SUR**; en 71.45 colinda con Avenida Morelos y predio 56 y 09, **AL ORIENTE**; en 62,74, con barranca del diablo y, **AL PONIENTE**; en 25.25 con la Avenida Morelos, con una superficie de Dos mil novecientos sesenta metros cuadrados, las medidas, colindancias y superficie que se han reseñado se expresan conforme a la escritura pública que acredita la propiedad de dicho predio la cual se anexa, se hace notar que existe diferencia en metros de la superficie con la que se precisa en el certificado de gravámenes.*

TERCERO.- *El suscrito se encuentra en posesión de una fracción de terreno antes identificado, que actualmente se localiza en la **Avenida [*****]**, en esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, y esta fracción de terreno tiene las siguientes medidas y colindancias, **AL NORTE** 44,00 metros colinda con callejón, **AL SUR** 46,35 metros colinda con propiedad privada y **AL PONIENTE** 21,50 metros colinda con la Avenida Morelos, con una superficie aproximada de novecientos noventa y nueve metros cuadrados.*

CUARTO.- *En razón a que preste mis servicios con los demandados cuidando sus terrenos por más de quince años en el mes de enero de mil novecientos ochenta y cinco me cedieron verbalmente el derecho de propiedad de la fracción del terreno antes identificada, lo que fue la causa generadora de la posesión, por lo*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

que entre a poseer y sigo poseyendo de manera Pública, continúa, pacífica, cierta, de Buena fe, a título de dueño, ya que disfruté de la posesión por más de treinta y nueve años.

QUINTO.- *Conforme a lo que se ha narrado evidentemente se ha consumado la prescripción adquisitiva y he adquirido la propiedad de la fracción de terreno y construcciones que he referido, por lo que acudo a este Órgano Jurisdiccional en esta vía y forma propuesta para que se declare judicialmente que he adquirido la propiedad, se ordené al [*****] la cancelación de la inscripción del inmueble materia de la controversia que aparece a nombre de los demandados y se ordene la inscripción de dicho inmueble a nombre del suscrito⁴.*

TERCERO. Al resolver en definitiva la Juez Primigenia determinó que la parte actora [*****], no acreditó la acción que hizo valer en contra de [*****], pues a su consideración no se acreditó la causa generadora de la posesión, absolviendo a los demandados de referencia.

Lo anterior debido a que de conformidad con lo dispuesto por los numerales 1223, 1225, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos establecen que para la procedencia de la acción de usucapión, es menester que la posesión que detenta, sea en concepto de dueño, de buena fe, pacífica, continua, pública y cierta; y haber poseído por lo menos cinco años; que por lo tanto el requisito total para que prospere la acción que por lo tanto

⁴ Fojas de la 3 a la 4 del expediente.

el requisito toral para que prospere la acción de prescripción, es revelar y posteriormente acreditar, la causa generadora de la posesión que detenta la parte actora sobre el predio materia de su acción de prescripción; que en el asunto que nos ocupa, si bien en un primer término el accionante refiere que la causa generadora de su posesión, en el hecho cuarto de su escrito inicial de demanda es la siguiente: “...*En razón a que preste mis servicios con los demandados cuidando sus terrenos por más de quince años, en el mes de enero del año mil novecientos ochenta y cinco, le cedieron verbalmente el derecho de propiedad de la fracción del terreno*”.

Causa generadora de la posesión que pretendió acreditar con la escritura [*****], expedida por el **Licenciado** [*****], en su carácter de Notario número ochenta y nueve del Distrito Federal, de la cual únicamente se puede apreciar la adjudicación de los bienes de la sucesión intestamentaria de [*****] a favor de [*****].

Además, por cuanto hace al certificado de libertad o de gravamen de fecha [*****], expedido por el [*****], se advierte que ante dicha institución aparecen como propietarios del bien inmueble identificado como



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

casa número 175 de la avenida Morelos y terreno en ella ubicada, los demandados [*****].

Lo mismo acontece con el informe rendido por el Director de Catastro y Actualización, de fecha [*****], del que se desprende que informó que ante dicha autoridad los propietarios del inmueble, materia de la litis son los demandados [*****], asimismo, estableció la superficie del bien inmueble, así como sus medidas y colindancias, además, la dirección en la que se encuentra dicho inmueble, probanza de la que no se desprende la cesión celebrada en enero de mil novecientos ochenta y cinco, entre las partes, misma que alega el actor en el juicio natural.

Que respecto a las testimoniales a cargo de [*****], en audiencia de dos de agosto del dos mil veintiuno, de la que se advierte que los mismos manifestaron al dar contestación a la **pregunta marcada con el número quince**, respecto a que dijeran si saben o les consta como adquirió la posesión del terreno su presentante, la primera contestó que: **“se lo dio el señor [*****]”** y por cuanto hace a la segunda ateste, esta respondió: **“Se lo dejó el señor [*****], eso siempre decía el señor [*****] que ese terreno era para [*****]”**, probanza a la que no le confirió valor probatorio, tildándola de insuficiente por si sola para tener

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

acreditada la causa generadora de la posesión narrada por el accionista en su escrito inicial de demanda, ya que nada refieren respecto a la forma en que adquirió la propiedad de la fracción de terreno que pretende usucapir el aquí apelante y menos aún se advierte que ellos hayan sido testigos de la supuesta celebración del contrato verbal que alega la parte actora celebró con los demandados, y solo se limitaron a referir que desde enero de mil novecientos ochenta y cinco se encuentra en posesión del inmueble, pero no manifiestan como se realizó el contrato que alega el actor es su causa generadora, es decir, las circunstancias de tiempo (día, mes y año), modo y lugar en que se concertó ese acuerdo de voluntades.

CUARTO. Contra esta determinación, la parte actora aquí apelante, formuló los agravios que su parecer le causa dicha resolución, lo que hizo mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de esta Alzada, el día veintinueve de septiembre del dos mil veintiuno, los cuales aparecen visibles de la foja 5 a la 23 del toca formado con motivo del recurso que se resuelve; mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones estériles, sin que la falta de su transcripción produzca violación de garantías



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

al apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustentan esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción literal de los agravios, sino de su adecuado análisis.

Sirve de apoyo al anterior criterio, la tesis emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, que es visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII noviembre de 1993, Octava Época, página 228, que estipula:

“AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACIÓN DE GARANTÍAS. El hecho de que la sala responsable no haya transcrito los agravios que el quejoso hizo valer en apelación, ello no implica en manera alguna que tal circunstancia sea violatoria de garantías, ya que no existe disposición alguna en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que obligue a la sala a transcribir o sintetizar los agravios expuestos por la parte apelante, y el artículo 81 de éste solamente exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas en el juicio, condenando o absolviendo al demandado, así como decidiendo todos los puntos litigiosos sujetos a debate.”. OCTAVO TRIBUNAL

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

*COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL
PRIMER CIRCUITO.*

Así también, se invoca la tesis dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-1, página 61, cuya sinopsis reza:

“AGRAVIOS, FALTA DE TRANSCRIPCIÓN DE LOS, EN LA SENTENCIA. NO CAUSA PERJUICIO SI SE CONTESTAN. *El hecho de que en la resolución reclamada no se hayan transcrito los agravios que fueron materia de la misma, no le para ningún perjuicio al amparista ni lo deja en estado de indefensión, ya que en todo caso esa omisión no es trascendente en el sentido de fallo ni representó impedimento para que combatiera las consideraciones que sirvieron de sustento a la responsable para dictar su fallo.”.*
**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO.**

Previo al análisis de los agravios que expone el apelante, se estima conveniente precisar que los mismos se estudiaran en distinto orden al que fueron expresados, lo cual, ningún perjuicio le ocasiona el recurrente, ya que, de acuerdo a las reglas de la congruencia, la autoridad de segunda instancia, está obligada a estudiar, ciertamente todos los agravios, pero puede hacerlo conjunta o separadamente, pues lo



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

que interesa no es precisamente la forma como los agravios sean examinados, ya sea en su conjunto o separados, en distintos grupos o bien uno por uno, en el mismo orden de su exposición, o en diverso orden, aun mas de manera conjunta; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos y que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija.

Las consideraciones ante expuestas encuentran sustento en lo conducente en la siguiente tesis con número de registro 241,574, en materia civil, de la Séptima Época, sustentada por la Tercera Sala, visible en el Seminario Judicial de la Federación 70, Cuarta Parte, Página: 13, que a la letra dispone:

“AGRAVIOS EN LA APELACION. ESTUDIO CONGRUENTE DE LOS, EN LA SENTENCIA. *La congruencia de las sentencias consiste, esencialmente, en la armonía o concordancia que debe existir entre lo pedido por las partes, y lo resuelto en definitiva. No significa, pues, que el tribunal de apelación tenga necesariamente que estudiar separadamente cada uno de los agravios expresados en la segunda instancia, y hacer pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Efectivamente, conforme a las reglas de la congruencia, contenidas en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la autoridad de segunda instancia está obligada a estudiar, ciertamente, todos los agravios; pero puede hacerlo conjunta o separadamente;*

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

pues lo que interesa no es precisamente la forma conjunto o globalmente, separando todo lo expuesto en distintos grupos o bien uno por uno y en el mismo orden de su exposición o en diverso orden, etcétera; lo que verdaderamente importa es el dato sustancial de que se estudien todos, de que ninguno quede libre de examen, cualquiera que sea la forma que al efecto se elija, ya que no debe perderse de vista que el artículo 82 del mismo Código de Procedimientos Civiles abolió las antiguas fórmulas de las sentencias y dispuso que basta con que el juzgador apoye los puntos resolutivos de éstas en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional; precepto fundamental que, a su vez, dispone que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y que, a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho.”

Previo a responder a los agravios, es menester apuntar que respecto de la acción ejercitada los artículos 980, 996, 1227, 1237, 1238, 1240 y 1241 del Código Civil del Estado de Morelos, refieren;

“ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA Y MALA FE. *Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

“ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTÍCULO 1227.- CAMBIO DE LA CAUSA DE LA POSESIÓN PARA EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN. Para los efectos de los artículos 996 y 997 de este Código, se considera legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con este carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión.”

“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”

“ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:
I. - En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;
II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

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.”

“ARTÍCULO 1240.- TÉRMINO PARA LA PRESCRIPCIÓN CUANDO MEDIE VIOLENCIA. *Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de veinte años para los inmuebles y de diez para los muebles, contados desde que cesa la violencia.”*

“ARTÍCULO 1241.- PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN CASO DE DELITO. *La posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la prescripción, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.”*

Del análisis integral y sistemático de los preceptos legales antes transcritos, se advierte que es poseedor de buena fe el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, y que también lo es, él quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Asimismo, se advierte que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de dueño y con justo título, pacífica, continua, pública y cierta; que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción positiva. La calidad de dueño implica que la persona que posee la cosa se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho; por lo que, tratándose de la posesión originaria justa o jurídica, tiene como causa generadora un justo título, entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio, o que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad.

A su vez, el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: “...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción...”.

De lo anterior, se puede concluir que los elementos necesarios que se deben acreditar fehacientemente para que prospere la acción de prescripción adquisitiva basada en la posesión justa o jurídica, son los siguientes:

A. El tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó el bien en calidad de dueño (cinco o veinte años, según el caso de que se trate, aumentada en una tercera parte, cuando así proceda);

B. La causa generadora de la posesión con un justo título apto para trasladar el dominio del bien que se pretende usucapir.

C. Que la posesión sea en concepto de dueño, de buena fe, pacífica, continua, pública y cierta.

Por lo tanto, si el poseedor, pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante el plazo legal



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

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

correspondiente, en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, que es la causa generadora de su posesión, precisamente porque en él basa su pretensión.

Hecha la pertinente acotación, se procede al análisis de los motivos de disenso expuestos por el apelante, los cuales serán divididos en incisos para mejor comprensión:

a) Le causa agravio que la Juez de los autos aplique la regla de que debe acreditarse la causa generadora de la posesión que reveló el disidente, la cual hizo consistir en la cesión verbal de derechos de propiedad que celebraron los demandados en el juicio de origen en favor del aquí apelante; lo cual desde su óptica es una aplicación inexacta, ello porque de acuerdo al artículo 1242 del Código Civil que en efecto dispone debe revelarse la causa generadora de la posesión, pero no que deba acreditarse.

Que la resolución de la Juez, dejó de considerar que el recurrente ha poseído por más de treinta y tres años el inmueble de marras a título de propietario desde el mes de enero del año de mil novecientos ochenta y cinco.

Además que cuando se posee por más de veinte años no es de aplicarse la causa

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

generadora de la posesión, ni se requiere acreditar un justo título, lo que funda en los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, que a decir del apelante son disposiciones afines contenidas en los artículos 965, 966, 980, 996, 1224, 1237, 1238 y 1242 del Código Sustantivo en la materia en vigor para nuestra entidad, invocando la tesis de jurisprudencia identificada con el rubro: *“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO A CREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)”*.

Motivo de inconformidad que deviene **infundado**, esto es así porque de acuerdo al **hecho cuarto** de su demanda inicial, el accionante refirió que **ingresó al predio propiedad de los demandados con la finalidad de cuidarlo, y que así lo hizo aproximadamente por un período de quince años**; posteriormente refiere que **en el mes de enero del año mil novecientos ochenta y cinco**, le cedieron verbalmente la fracción de terreno que pretende usucapir.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

Derivado de lo anterior, tenemos que de acuerdo al artículo 1242 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, es requisito indispensable revelar la causa generadora de la posesión, y que en el caso concreto, como refirió el disidente la hace consistir en una cesión verbal, la que a decir suyo la ha ejercido con el carácter de dueño, de forma pacífica, continua, pública y cierta, requisito sin el cual no es dable prescribir, tal y como así lo previene el numeral 996 del Código sustantivo en la materia ya que el concepto de propietario es un elemento indispensable para usucapir de conformidad con lo que dispone el numeral 1238 fracción I del Código Civil; que dicho de otra forma, se hace precisa la existencia de una prueba terminante que acredite cual fue la causa generadora de la posesión, sin que sean suficientes meras conjeturas, deducciones o probabilidades, pues para usucapir, **es forzoso señalar el hecho o acto que originó la posesión, y cuando ocurrió**, a fin de que sea posible determinar la naturaleza de dicha posesión, si es originaria o derivada, de buena o mala fe, y cuál debe ser el tiempo de su duración para que se consuma la prescripción positiva; lo que en la especie no ocurrió, ya que aun y cuando en un primer término en el hecho marcado como **cuarto** de su escrito inicial de demanda el usucapista refirió

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

que: “...en el mes de enero de mil novecientos ochenta y cinco, me cedieron verbalmente el derecho de propiedad de la fracción de terreno antes identificada”; bien inmueble que de acuerdo al hecho **tercero** de su escrito inicial de demanda; se localiza en **la [*****]**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** 44.00 metros, colinda con callejón, **AL SUR:** 46.35 metros, colinda con propiedad privada y **AL PONIENTE:** 21.50 metros, colinda con la Avenida Morelos, con una superficie de 999 m² novecientos noventa y nueve metros cuadrados.

Luego, tenemos que de acuerdo a la concepción del apelante, la causa generadora de la posesión no es obligatorio acreditarla, sino que debe tomarse en consideración los treinta y tres años que el disidente ha tenido en posesión la fracción de terreno que pretende prescribir y que para tal efecto se debe acatar lo establecido en la jurisprudencia intitulada: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO A CREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)**, la cual se cita al texto.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA POR MÁS DE VEINTE AÑOS, PARA QUE PROCEDA, NO ES NECESARIO ACREDITAR UN JUSTO TÍTULO NI LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO). De los artículos 1037, 1039, 1044, 1054, 1055, 1074, 1246, 1248, 1250 y 1251 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se desprende que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en la entidad, se requiere que la posesión sea civil, pacífica, continua y pública, y con base en estos elementos, prescribirán, en cinco años cuando se posean con justo título y con buena fe y en diez años cuando se posean con justo título y de mala fe, y toda vez que la posesión civil es aquella que se tiene a título de propietario, debe acreditarse la causa generadora o el justo título que legitime esa posesión. Sin embargo, esta regla no aplica en su totalidad, tratándose de aquellos inmuebles cuya posesión sea por más de veinte años, porque en estos casos, el Código Civil Estatal, no exige que deba demostrarse o acreditarse un justo título ni la causa generadora de la posesión; por lo que para usucapir este tipo de bienes, basta con que la posesión **se ejerza a nombre propio, como dueño, esto es, que no se posea precariamente o a nombre de otro,** mediante la exteriorización del dominio sobre el inmueble a través de la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador, el que manda en él y lo disfruta para sí, como dueño en sentido económico, para hacer suya la propiedad desde el punto de vista de los hechos, para tener por acreditado que dicho bien se posee de manera civil, sin que sea menester acreditar un justo título ni la causa generadora de la posesión,

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

además de demostrarse que ha sido pacífica, continua y pública.”⁵

Cierto es que de acuerdo al artículo 27 de la ley de amparo, la jurisprudencia transcrita es de carácter obligatorio, porque fue emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pero dicha jurisprudencia establece que en efecto, no es necesario acreditar el justo título ni la causa generadora de la posesión por más de veinte años, **pero con la salvedad que no sea precaria**, debiendo entender por **posesión precaria** la que es otorgada a una persona por el dueño o detentador legal de un bien, a ruego del beneficiado con ella, generalmente para satisfacer una necesidad apremiante y transitoria, sujeta a terminación automática, con la simple voluntad del otorgante, sin necesidad de formalidades o esperas, ya que tal posesión no genera derechos para el detentador oponibles al otorgante, aunque sí frente a terceros; porque el precarista detenta sin derecho la cosa, frente a quien le concedió el beneficio; esto es, por un lado, el sujeto pasivo está obligado directamente con quien le confirió la merced, y por otro, como

⁵ Registro digital: 172709. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: 1a./J. 19/2007. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Abril de 2007, página 312. Tipo: Jurisprudencia.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

no tiene ningún derecho oponible al propietario del bien, frente a él su posesión es injustificada.

Concepto que se extrajo de la tesis sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, que es del rubro y texto siguiente:

“POSESIÓN A RUEGOS O EN PRECARIO. LEGITIMA AL PROPIETARIO QUE LA CONCEDE PARA EJERCER LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA O LAS PERSONALES CONDUCENTES. Desde el derecho romano surgió la llamada posesión en precario, otorgada a una persona por el dueño o detentador legal de un bien, a ruego del beneficiado con ella, generalmente para satisfacer una necesidad apremiante y transitoria, sujeta a terminación automática, con la simple voluntad del otorgante, sin necesidad de formalidades o esperas, ya que tal posesión no genera derechos para el detentador oponibles al otorgante, aunque sí frente a terceros. Esta posesión precaria se vino transformando y diluyendo en las legislaciones, a través del tiempo, pero sin desaparecer ni alterar su naturaleza, y hasta llegó a cambiar su denominación, como en el caso del derecho español, en que se denominó posesión natural, en oposición a la posesión civil adquirida mediante un título oponible al otorgante. La institución jurídica ha subsistido en la legislación mexicana, aunque sin una regulación detallada. Así, en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, se hace presente, expresamente, en el artículo 18, al disponer que la acción interdictal para recuperar la posesión no se confiere, entre otros, a los poseedores a ruego, frente a quienes les otorgaron tal

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

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

posesión. Por tanto, si la institución está comprendida en la legislación vigente, cuando se actualicen sus elementos, deben aplicarse totalmente sus consecuencias, particularmente la relativa a que no genera derechos al detentador frente a quien accedió a sus ruegos. Al ser así las cosas, si el detentador opone resistencia a devolver el objeto prestado en estas condiciones, el otorgante propietario del bien puede recuperarlo, mediante el ejercicio de la acción personal, porque por su voluntad entró allí el ocupante, como a través de la acción real reivindicatoria, porque el precarista detenta sin derecho la cosa, frente a quien le concedió el beneficio; esto es, por un lado, el sujeto pasivo está obligado directamente con quien le confirió la merced, y por otro, como no tiene ningún derecho oponible al propietario del bien, frente a él su posesión es injustificada, a partir de que el otro se la ha retirado. Por tanto, resulta claramente procedente la acción reivindicatoria en contra de los precaristas, ya que éstos, a final de cuentas, no tienen el respaldo de un título jurídico que los haga titulares de una posesión derivada, como sería la del comodato, arrendamiento u otros similares. En semejante sentido se pronunció la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en los términos siguientes: "el poseedor a ruegos no puede negar la devolución de la cosa, porque no proviene de una situación contractual sino de facto; tal circunstancia obedece a que cuando se otorga la posesión, suele hacerse de buena fe y en la seguridad de que la persona la devolverá en el momento en que su propietario la pida, por lo que resulta muy difícil probar una relación contractual después del paso de varios años. Esta imposibilidad jurídica en que se encuentra quien tiene el dominio pero ha otorgado la posesión a ruegos, de ejercer una pretensión contractual, como sería la derivada del comodato, han conducido a la conclusión de que basta



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

para la reivindicación la prueba de la propiedad o de la posesión a título de dueño y la circunstancia de facto de la posesión a ruegos" (registro: 271063).

Deducido de lo anterior, tenemos que contrario a lo que aduce el disidente, si está obligado no solamente a revelar la causa generadora de su posesión, sino que además debe acreditarla, y de lo que consta en el sumario a criterio de esta Sala, **la posesión que ejerce sobre la fracción de terreno que pretende prescribir es precaria, es decir el apelante entró a poseer el bien raíz como cuidador** de la totalidad del inmueble propiedad de los demandados, y que ya para la data del mes de enero del año mil novecientos ochenta y cinco, es que se lo cedieron de forma verbal, lo que innegablemente obliga al aquí impetrante a demostrar la causa generadora de su posesión, de ahí lo **infundado** del agravio..

b) Se duele de la omisión del estudio y valoración de todo el acervo probatorio, porque desde su perspectiva, la Juzgadora no valoró en lo particular y en su conjunto, la confesional ficta de la confesional tácita de los demandados **[*****] y [*****] ambos de apellidos [*****]**, en razón de que no contestaron la demanda entablada en su contra por el ahora

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

recurrente, que dado la falta de contestación a la demanda actualiza la presunción legal que establece el artículo 368 del Código Adjetivo en la materia consistente en que se presumen confesados los hechos de la demanda; por lo que a decir suyo, el que la Juez no valoró dicha presunción legal, su resolución es incongruente y no es exhaustiva, incumpliendo con lo establecido en los artículos 368, 389, 490, 495 y 496 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Motivo de disenso que resulta **infundado**, toda vez que de la lectura secuencial de la sentencia recurrida, se advierte que a fojas 370 a la 371, la Juez analizó la confesional ficta a cargo de los demandados **[*****]**, argumentando que si bien fueron declarados confesos fictamente, de las posiciones que les fueron formuladas ninguna es suficiente para tener por acreditado que en el mes de enero del año mil novecientos ochenta y cinco le cedieron la fracción de terreno que pretende usucapir; criterio con el que esta Sala coincide, toda vez que es cierto que al no acudir los demandados a la audiencia de pruebas y alegatos, se les hizo efectivo el apercibimiento que serían declarados confesos de las posiciones que fueran calificadas de legales; sin embargo del estudio de las interrogantes, tenemos lo siguiente: **“6.- Que el**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

articulante se encuentra en posesión de una fracción de terreno antes identificado; 7.- Que la fracción de terreno que tiene en posesión el articulante se encuentra dentro de la poligonal del terreno que se viene mencionando; 8.- Que la fracción de terreno antes mencionada se localiza actualmente en la Avenida Morelos Norte número 386, en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos; 9.- Que la fracción del terreno de referencia tiene las siguientes medidas y colindancias, AL NORTE 44,00 metros colinda con callejón, AL SUR 46, 35 metros colinda con propiedad privada y AL PONIENTE 21,50 metros colinda con la Avenida Morelos, con una superficie aproximada de novecientos noventa y nueve metros cuadrados, 10.- Que la absolvente le cedió al articulante el derecho de propiedad de terreno antes identificada; 11.- Que la cesión del derecho de propiedad de la fracción de terreno que se viene mencionando ocurrió en el mes de enero de mil novecientos ochenta y cinco”; a las que de acuerdo al numeral 426 fracción I del Código Adjetivo en la materia, se les declaró confesos fictamente de un total de 23 posiciones, pero como podemos apreciar, si bien es cierto que las posiciones identificadas con los números 7, 8, 9, 10 y 11, son tendentes a acreditar la causa generadora de la posición, también lo es que en nada abonan a los intereses del inconforme,

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

puesto que en su demanda inicial adujo que los demandados le cedieron verbalmente el derecho de propiedad sobre el inmueble que pretende usucapir, pero ese hecho es impreciso, pues no se tiene la certeza de qué persona fue la que le cedió el inmueble de maras, por ello aún a pesar de que los demandados hayan sido declarados confesos fictamente, y que la prueba tenga validez jurídica porque se realizó conforme a lo dispuesto en la Ley Adjetiva, también lo es que no puede tomarse como una prueba que ayude a acreditar la pretensión del disiente, pues en sí misma encierra una ambigüedad, al no tener la certeza de la persona quien le cedió, porque aquí tenemos que los demandados se llaman [*****], y de la demanda inicial, no se especifica si le cedieron todos los demandados o fue uno solo, en dónde es que se realizó la cesión y quienes se encontraban presentes, por ello es que el agravio que se contesta resulta **infundado**.

c) Se duele de la valoración a las documentales, porque al analizar la escritura pública número [*****], expedida por el Licenciado Fernando G, Arce, en su carácter de Notario número ochenta y nueve del entonces Distrito Federal y que al decretar: “*que únicamente se puede apreciar la adjudicación de*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

*los bienes de la sucesión intestamentaria de [*****] a favor de [*****]”.*

Por cuanto al certificado de libertad de gravamen, de fecha [*****], del que se desprende que los propietarios del inmueble son los ciudadanos [*****], y que además se estableció la ubicación, superficie, medidas y colindancias del bien raíz; prueba que de acuerdo a la Juez no se desprende la cesión celebrada en el mes de enero del año de mil novecientos ochenta y cinco.

Lo que le causa agravio al apelante, porque de la confesión ficta de los demandados, es que se corrobora la causa generadora de la posesión, y que el haber omitido esta valoración, la resolución es incongruente y carece de exhaustividad, lo que estima debe quedar acreditada la causa generadora de su posesión, toda vez que la Juzgadora al no entrar a otro presupuesto ni los elementos de la acción, ya no deben ser estudiados y que en esa porción, la resolución debe quedar intocada.

Agravio que resulta **infundado**, esto se afirma así porque contrario a lo que manifiesta el impetrante del recurso, de la justipreciación que realizó la Juzgadora primigenia, es correcta, puesto que del estudio de las documentales consistentes en la escritura pública número [*****], expedida por el **Licenciado**

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

[*****], en su carácter de Notario número ochenta y nueve del otrora Distrito Federal, de ésta únicamente se demuestra que en la sucesión a bienes de [*****], se adjudicó a [*****] un bien inmueble, el cual atendiendo a la demanda inicial, corresponde a la totalidad del bien raíz.

Tocante al certificado de libertad de gravamen, del dos de junio del año que transcurre, en efecto, sólo se tiene por demostrado que los propietarios del inmueble son los ciudadanos [*****].

Pruebas documentales que de ninguna forma acreditan la cesión verbal que alega el apelante aconteció en su favor, y que como se argumentó en párrafos posteriores, la confesional ficta de los demandados, no le abona en nada a los intereses de disidente, ya que al no estar precisas las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se llevó a cabo la cesión, como consecuencia, no es dable enlazar la confesional ficta con la documental, porque de ello, el único resultado analítico es que se tiene por demostrado que los demandados son los propietarios del bien raíz, pero nada más, razones por las que resulta **infundado** el agravio que se contesta.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

d) Se duele de la justipreciación que realiza a la Juzgadora a la prueba testimonial de [*****] a las que no les concedió valor probatorio y las consideró insuficiente para tener por acreditada la causa generadora de la posesión, lo que desde su óptica es inexacto, porque la prueba no fue valorada en su conjunto con los demás medios de convicción como lo establece el artículo 490 del Código Procesal Civil, pues debió haber analizado conjuntamente con la declaración de rebeldía de su contraparte y la presunción que ello genera, tal y como lo previene el artículo 368 del Código Adjetivo en la materia, en ese sentido debió considerar que de acuerdo a la presunción de la confesión de los demandados es que de manera tácita debió tener por cierto que en el mes de enero del año de mil novecientos ochenta y cinco le cedieron verbalmente el derecho de propiedad de la fracción de terreno que reclama el aquí inconforme.

También se duele que la Juez afirme que los testigos nada refirieron a la forma en que el apelante adquirió la propiedad del bien raíz, puesto que una de las atestes dijo: “que se lo dio el señor [*****]” y la segunda contestó: “se lo dejó el señor [*****]”, manifestaciones que a consideración del disidente se acreditó el acto de

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

cesión que señala en su escrito inicial de demanda, razón por la que estima la resolución es incongruente y viola lo establecido en el artículo 490 del Código Procesal Familiar.

Ello aunado a que en la determinación materia de la Alzada, la *A quo*, al argumentar: *“que no se advierte que hayan sido testigos de la supuesta celebración del contrato verbal que alega la parte actora”*, lo cual le causa agravio que hace consistir en que la Juzgadora no emitió un razonamiento jurídico que sostenga que haya sido *“supuesta”* la celebración del acto jurídico en cuestión, aunado al argumento jurisdiccional que los atestes no fueron relacionados en los hechos de la demanda inicial, lo cual a su parecer carece de fundamentación y motivación pues no es un requisito de la demanda contemplado en el artículo 350 del Código Procesal Civil, y con ello transgrede lo establecido en los numerales 357 y 490 de la citada codificación procesal, invocando las tesis que se identifican con los rubros: *“CONFESIÓN FACTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO”*; *“CONTESTACIÓN NEGATIVA DE LA DEMANDA. NO DESVIRTÚA EL VALOR PROBATORIO DE LA CONFESIÓN FICTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”*; *“CONFESIÓN FICTA, VALOR*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

PROBATORIO PLENO”; “CONFESIÓN FICTA. ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADO LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO”; “CONFESIÓN FICTA POR FALTA DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA. RESULTA INSUFICIENTE PARA ACREDITAR LA ACCIÓN INTENTADA, SI NO SE FORTALECE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS”. Solicitando sea revocada la sentencia materia de la Alzada.

Motivo de inconformidad que resulta **infundado**, esto se explica porque como se ha argumentado a lo largo del presente proyecto, del escrito de demanda no se precisaron las circunstancias de modo, tiempo y lugar y tampoco se precisó quien o quienes de los demandados realizaron la cesión en favor del recurrente, y tampoco si se realizó en presencia de persona alguna para que de alguna forma se tuviera por acreditarse la causa generadora de la posesión y que ésta no sea precaria, que se ejecute a título de dueño, de forma continuar, cierta, pacífica, y pública, lo cual al ser analizados los atestados rendidos por [*****]; se desprende que mientras la primera al respondió que: “*se lo dio el señor [*****]*”, la segunda dijo: “*Se lo dejó el señor [*****], eso siempre decía el señor*

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

*[*****] que ese terreno era para [*****];*
probanza a la cual si bien se realizó conforme a las reglas del procedimiento, también lo es que de su resultado no es dable tener por acreditada la causa generadora de la posesión, puesto que tomando como base lo que adujo el actor en su hecho cuarto, sólo refiere: *“en el mes de enero de mil novecientos ochenta y cinco me cedieron verbalmente el derecho de propiedad de la fracción del terreno antes identificada”*.

Es decir, no precisó quién o quiénes le cedieron verbalmente la fracción del bien raíz que pretende usucapir, pues de conformidad a las documentales públicas tales como el testimonio de la escritura pública y el informe rendido por el Director de Catastro y Actualización, se acredita que el predio en su totalidad se encuentran a nombre de los demandados [*****].

Por ende, si es que como aduce el apelante, le fue cedido el derecho de poseer la fracción que pretende usucapir, las personas legitimadas para realizarlo, debieron ser todos y cada uno de los demandados, y no solamente el señor [*****], tal y como así lo refirieron las atestes [*****],



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

Expediente: [*****]

Recurso: Apelación.

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

En abundancia de lo anterior, esta Sala acoge los argumentos contenidos en la tesis sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito respecto de la acción de prescripción adquisitiva⁶, que es del siguiente tenor:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SU CLASIFICACIÓN ATENDIENDO A LA CALIDAD DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). La acción de prescripción adquisitiva atiende a la calidad de la posesión, toda vez que la finalidad perseguida por quien pretende usucapir es convertirse en propietario a partir de su posesión calificada. Así, la detentación directa de la cosa que se tiene físicamente, si bien se posee por ser propietario, lo cierto es que puede suceder que éste transmita contractualmente la posesión, conservando la posesión originaria. Asimismo, también puede poseerse sin tener derecho, como en el caso del apoderamiento en forma ilícita; y en otras ocasiones, hay quien está poseyendo por encargo del propietario y quien posee porque cree que le transmitieron el derecho, pero quien lo hizo no estaba legitimado para ello. El mero detentador es aquel quien posee a nombre de otro o por encargo, como el depositario judicial. Si se parte de estas premisas, la posesión puede ser de buena y de mala fe, la primera cuando el poseedor estima tener derecho a la posesión de que disfruta pero se basa en un error, es decir, el que ignora que en un título o modo de adquirir exista un vicio que lo invalide; mientras que la segunda se refiere al poseedor que conoce o sabe que

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

posee indebidamente. Luego, los poseedores de buena fe pueden ser de dos tipos: a) los que tienen un título suficiente o bien uno viciado y lo ignoran; y, b) los que no tienen título pero fundadamente creen tenerlo. En cuanto a los poseedores de mala fe, también pueden ser de dos tipos: a) los que poseen con título viciado y lo saben y b) los que poseen sin título y lo saben. Pero, además, para los poseedores de mala fe, establece una subclasificación: 1) poseedores que poseen en forma delictuosa y 2) poseedores que no poseen en forma delictuosa. Así, encontramos que la ley regula dichas situaciones en las cuales, sin que alguien tenga la cosa físicamente en su poder, se le considera poseedor de ella y, por el contrario, hay quien, de hecho la tiene, pero carece del carácter de poseedor, de acuerdo con la ley. Lo anterior, se basa en los artículos 806 y 807, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México. En ese orden de ideas, se advierte que el legislador estableció en favor del adquirente que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, una presunción iuris tantum, pues lo considera poseedor de buena fe, hasta el momento en que existan actos que acrediten que adquiere el conocimiento de que posee la cosa indebidamente. En consecuencia, cuando esa presunción se destruye, al acreditarse que quien la tiene en su favor conoce los vicios de su título, la posesión, aun adquirida inicialmente de buena fe, bajo el supuesto de ignorancia, deja de tener esa calidad, para convertirse en posesión de mala fe. Esto deja claro que la posesión considerada de buena fe, por actualizarse la presunción derivada de la ignorancia de los vicios de un título, no confiere de manera indefinida al poseedor que se beneficia de ella, un reconocimiento legal irrevocable de



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

buena fe, pues su permanencia está condicionada, precisamente, a que persista la de ignorancia sobre los vicios de su título.”⁷

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Ahora bien, tomando como base los argumentos contenidas en el criterio sustentado en la tesis transcrita, si en el caso concreto aconteció la cesión verbal que alega el inconforme, y si ésta fue realizada únicamente por el demandado de nombre [*****] [*****], como así lo externaron las testigos [*****], dicha persona no estaba legitimada para ello, lo que se traduce en que el apelante tenía conocimiento que el predio afecto es propiedad de todos los demandados tal y como así lo asevera en su demanda, no es dable tener por acreditada la causa generadora de la posesión, si quien le cedió, fue únicamente uno de los demandados, lo que se traduce es que el apelante si sabía que la forma en que adquirió la posesión estaba viciada de origen, lo cual convierte a su posesión que adujo era de buena fe, en una de mala fe, porque quien le cedió la propiedad no tenía legitimación para realizarla.

⁷ Registro digital: 2017366. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.3o.C.330 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 56, Julio de 2018, Tomo II, página 1577. Tipo: Aislada.

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

De tal suerte que en los asuntos como el que nos ocupa, debe versar sobre estricto derecho, y toda vez que el apelante en el juicio de origen, adujo tener una posesión de buena fe, empero por las argumentaciones relatadas, es que no se tiene por demostrada la causa generadora de su posesión y tampoco que ésta haya sido de buena fe, de forma cierta, pacífica, pública, a título de dueño y de manera continua, es por lo que debe confirmarse la resolución materia de la Alzada.

Al efecto, resultan aplicables la tesis emitida por la entonces Tercera Sala, que a la letra dice:

“PRESCRIPCION POSITIVA, POSESION EN CONCEPTO DE DUEÑO (LEGISLACION DE MORELOS). De acuerdo con los artículos 902, 1258, 1259 y 1263 del Código Civil, no basta el hecho de la posesión para convalidar la posesión adquisitiva, sino que es indispensable además que esa posesión sea en concepto de dueño, revelándose la causa que lo generó.”⁸

También resulta aplicable la tesis sustentada por la entonces Tercera Sala, cuya sinopsis reza:

⁸ Registro digital: 272459. Instancia: Tercera Sala. Sexta Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XIV, Cuarta Parte, página 224. Tipo: Aislada.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

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

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, POSESIÓN NECESARIA PARA LA (LEGISLACIÓN DE MORELOS). Sólo el poseedor originario está capacitado para adquirir por prescripción, de acuerdo con el artículo 915 del Código Civil del Estado de Morelos, siempre que su posesión llene los requisitos de quieta, continua y con ánimo de prescribir. El artículo 916 del mismo código veda al poseedor derivado el derecho para prescribir, concediéndole sólo el de intentar la acción de interdicto.”⁹

e) También se duele porque en la sentencia recurrida no precisa que el accionante reclama una fracción de terreno de otro mayor por lo que considera que se violan en su perjuicio del recurrente lo que disponen los artículos 105 y 106 fracción III en relación con lo que establece el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor.

Agravio que resulta **fundado, pero inoperante**, esto es así porque en efecto de la lectura de la sentencia materia de la Alzada no se precisó que el accionante pretende usucapir es una fracción del predio del cual son propietarios los demandados, pero a su vez, dicho agravio es inoperante, porque aún a pesar de dicha deficiencia, de las pruebas analizadas no se tiene por demostrada la acción de usucapión que pretendió realizar.

⁹ Registro digital: 345803. Instancia: Tercera Sala. Quinta Época. Materias(s): Civil. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCVI, página 615. Tipo: Aislada.

*Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.*

Bajo este contexto, al haber resultado en una parte **infundados** y en otra **fundados pero inoperantes** los agravios vertidos por el inconforme, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva materia de la Alzada.

QUINTO. Son a cargo del apelante las costas de la presente instancia, en virtud de que se actualiza la hipótesis establecida en la fracción IV del artículo 159 de la Ley Adjetiva Civil, es decir, se está ante la presencia de dos sentencias conformes de toda conformidad.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 5330, 533, 537, 547, 550 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

R E S U E L V E

PRIMERO. Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de fecha [*****], dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Toca Civil: 569/2021-10.

*Expediente: [*****]*

Recurso: Apelación.

Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en el expediente [*****].

SEGUNDO. Se condena al apelante al pago de las costas de la presente instancia, por las razones vertidas en el considerando quinto del presente fallo.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. Y con testimonio de la presente resolución, devuélvase al Juzgado de origen, haciéndose las anotaciones correspondientes en el libro de gobierno y en su oportunidad, archívese el presente toca como asunto total y legalmente concluido.

A S Í, por unanimidad de votos, lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** que integran la Sala Auxiliar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **Licenciada BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE, Presidenta;** **Licenciado NORBERTO CALDERÓN OCAMPO** Integrante y **Licenciado ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ,** Integrante y **Ponente** del presente asunto, ante la Secretaria de Acuerdos de la Sala Auxiliar, Licenciada IRMA ZSWLLETH CASTRO TAPIA.

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

Toca Civil: 569/2021-10.
Expediente: [*****]
Recurso: Apelación.

Las presentes firmas corresponden al Toca Civil 569/2021-10, que deviene del expediente: [*****].
AGG/mafa*