

Cuernavaca, Morelos a diez de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver el Toca Civil Número **1280/2019-17**, integrado con motivo del recurso de **apelación**, interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva dictada el **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro de las actuaciones del **JUICIO ORDINARIO CIVIL, EN EJERCICIO DE LA PRETENSIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por *********, en contra de ********* también denominada *********, *********, ********* y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el expediente número **280/2011-2**, y;

R E S U L T A N D O

1.- El veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó sentencia definitiva, dentro de las actuaciones del juicio detallado con antelación, cuyos puntos resolutive dicen:

***“...PRIMERO:** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto en considerando I de esta resolución y la vía elegida es la procedente.
SEGUNDO: La parte actora *********, no probó la causa generadora de su acción.
TERCERO: Se absuelve a la parte demandada *********, ********* también denominada *********, *********, ********* y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el presente juicio, dejándose a salvo el derecho del actor para que los haga valer en la vía y forma correcta.*

CUARTA.- *No ha lugar a hacer especial condena en el pago de gastos y costas, por los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.*

QUINTO. *Notifíquese Personalmente ...”.*

2. Inconforme con la citada sentencia, la parte actora *****, interpuso el recurso de **Apelación**, mediante escrito de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve.

3. Mediante acuerdo de veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora, interponiendo en tiempo y forma el citado recurso de apelación, el cual fue admitido en efecto suspensivo.

4. Por acuerdo de quince de enero de dos mil veinte, se tuvo por recibido en esta Sala el toca Civil **1280/2019-17**, y el expediente número **280/2011-2**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por ***** en contra de ***** también denominada *****; *****, ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a efecto de substanciar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia definitiva de veintinueve de octubre de dos mil diecinueve.

5.- El diecisiete de marzo de dos mil veinte, se dictó un acuerdo mediante el cual se ordenó dejar sin efecto legal alguno la notificación respecto de la sentencia definitiva dictada en el presente juicio, practicada por el fedatario adscrito al Juzgado de origen con fecha **treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve**, a los demandados ***** también denominada *****; para el efecto de llevarse a cabo dicha notificación de la sentencia definitiva por edictos.

6.- Mediante acuerdo de veintiuno de abril de dos mil veintiuno, se tuvo a la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, dando cumplimiento al requerimiento efectuado por esta autoridad en relación a la notificación de la sentencia definitiva mediante edictos a la parte demandada *****, ***** también denominada *****, y remitió el expediente principal para continuar la substanciación del recurso de apelación.

7.- El once de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo por precluido el derecho a la parte demandada, para que diera contestación a los agravios formulados por la recurrente, por lo que oportunamente se citó a las partes para oír la resolución sobre la apelación que hizo valer la parte actora, en contra la resolución definitiva de **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Competencia. Esta Tercera Sala del Primer Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente recurso de apelación, en términos de lo dispuesto por los artículos 99 fracción VII de la Constitución Política Local; 2, 3, fracción I, 4, 5 fracción I, 14, 15 fracción I, y 37, 42 y 44 de Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; en relación con los artículos 530, 531, 532 fracción I, 534 fracción I, 535, 536, 544 fracción III y 546 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

II. Legitimación, procedencia y oportunidad del recurso.

El veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, la ciudadana *****, interpuso el recurso de apelación contra

la resolución definitiva dictada el **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, por lo que al ser la parte actora se encuentra legitimada para inconformarse de tal forma.

En este mismo sentido el recurso de apelación interpuesto resulta procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 532¹ fracción I, del Código Procesal Civil Vigente para el Estado de Morelos, por haberse interpuesto contra la sentencia definitiva de veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, asimismo la calificación de grado es correcta al haberse admitido en efecto suspensivo, en términos de lo dispuesto por los artículos 544 fracción III, del ordenamiento legal antes invocado.

Así también, es oportuno toda vez, que la sentencia impugnada, le fue notificada a la recurrente parte actora *********, el veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, y presentó dicho recurso el veinticinco del mismo mes y año; por tanto, el recurso de apelación fue planteado en tiempo y oportunamente, es decir dentro del término de cinco días, lo anterior con fundamento en el artículo 534² fracción I del Código Procesal Familiar vigente en el Estado.

II. Expresión de Agravios. Mediante escrito de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve³, la Ciudadana *********, expresó los agravios que en su concepto le causa la sentencia definitiva de veintinueve de octubre de dos mil

¹ ARTICULO 532.- Resoluciones apelables. Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia: I.- Las sentencias definitivas e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y, [...].

² ARTICULO 534.- Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva; [...].

³ Consultables a fojas 5 a la 11 del presente toca.

diecinueve, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones inútiles, y sin que la falta de transcripción produzca perjuicios al apelante, ya que dicha omisión no trasciende al fondo del presente fallo.

Sobre el particular, sirve de apoyo la siguiente tesis aislada del rubro y texto siguiente:

“Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 214290
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Octava Época
Materias(s): Civil
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Noviembre de 1993, página 288
Tipo: Aislada

AGRAVIOS. LA FALTA DE TRANSCRIPCION DE LOS MISMOS EN LA SENTENCIA, NO CONSTITUYE VIOLACION DE GARANTIAS.

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 COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 307/93. Bertha Silva de Pérez. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Antonio Muñoz Jiménez. Secretario: Benito Alva Zenteno.”

III. Análisis de los Agravios. En primer término, debe puntualizarse que ha sido criterio reiterado tanto de la

Suprema Corte de Justicia de la Nación como de los Tribunales Colegiados de Circuito, que tratándose de apelaciones en materia civil impera el principio de estricto derecho, el cual obliga al inconforme a debatir eficazmente cada una de las consideraciones en las que se sustentó el Juzgador para la procedencia o improcedencia de determinada acción, de tal modo que a través de sus agravios demuestre la ilegalidad de la sentencia recurrida.

En ese apartado, se procede al estudio de los motivos de disenso formulados por la parte actora *****, en los siguientes términos:

1.- PRIMERO. Refiere la recurrente que vulneran sus derechos procedimentales a que se refiere el artículo 14, 16 y 17 Constitucional, ello ante la injusta e inexacta aplicación del artículo 661 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y la inexacta aplicación del artículo 1242 del Código Civil para el Estado de Morelos, en virtud de que en la sentencia recurrida la Juez determina que el contrato de compraventa de fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre *****, en su carácter de vendedor y la inconforme en su carácter de compradora respecto de los bienes materia del juicio, así como la documental privada consistente en Cesión de Derechos entre ***** como cedente y ***** como cesionario, con el consentimiento de ***** y que admiculándolos con dos certificados de libertad de gravámenes expedido por el Instituto del Registro de la Propiedad y Comercio en el Estado de Morelos, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, siendo estas probanzas a las que no les otorga valor probatorio ni eficacia, toda vez a criterio de la Juez no consta en el título de compraventa el consentimiento expreso de *****, persona moral que aparece como propietaria con los certificados de libertad de gravamen y que, por lo tanto con el contrato de

compraventa de fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, no se acredita la causa generadora de la posesión de los inmuebles en cuestión, ello en virtud de que a criterio de la Juez el multicitado contrato de compraventa no fue firmado por el propietario (*****) persona moral que aparece en el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y omitió aplicar correctamente en el caso particular en el artículo 1242 del Código Civil en Vigor del Estado de Morelos.

Así mismo refiere la recurrente que ha acreditado la causa generadora de su posesión en concepto de dueña que ejerce a la fecha de buena fe.

En este mismo sentido establece que la Juzgadora no tomó en cuenta o más bien aplicó inexactamente lo que dispone el Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, y el Código Civil para la entidad, relativo a imponer una carga adicional para la validez del Contrato Privado de compraventa ya referido, y que debe contar con el consentimiento expreso de quien aparece registrado respecto a los inmuebles objeto de la prescripción, y en atención a ello considera que no acreditada la causa generadora de la posesión de la recurrente en el contrato. Toda vez que refiere impone de manera inexacta para la procedencia de la presente acción que conste en contrato privado de compraventa (causa generadora de su posesión) el consentimiento expreso de la persona moral que se encuentra plasmada en el certificado de libertad de gravamen, es decir de quien aparece como dueño es decir *****.

Este Tribunal de Alzada estima que los motivos de disenso son **fundados pero inoperantes**, para trascender al resultado del fallo, en base a los siguientes argumentos:

Es cierto y en ese aspecto es fundado lo afirmado por la recurrente respecto a que el Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, no establece que el documento que se exhiba como causa generadora de la posesión, necesariamente deba tener el consentimiento de quien aparece como propietario del inmueble en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos), esto es que en el asunto que nos ocupa la documental exhibida por *****, como supuesta causa generadora de su posesión, consistente en el contrato de compraventa, de fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre ***** (en su carácter de vendedor) y ***** (en su carácter de compradora), que exhibió la inconforme como causa generadora de su posesión, debe tener el consentimiento expreso de *****, persona moral que aparece como propietaria en los certificados libertad de gravamen (visibles a fojas 49 y 50 del expediente de origen), siendo por tanto errónea la determinación emitida por la Juez de origen en ese sentido.

Sin embargo no menos cierto es que dicha circunstancia es insuficiente para trascender al sentido de la sentencia definitiva emitida, en virtud de lo que a continuación se expone:

Para un mejor entendimiento, conviene explicar qué debe entenderse por **prescripción adquisitiva**, también conocida como **usucapión** o **prescripción positiva**, y sus requisitos.

Los artículos **1223, 1224, 1225** y **1237** del Código Civil para el Estado de Morelos vigente, establecen lo siguiente:

ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

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

[...]

ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCION. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley.

La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa, mediante la posesión pacífica, continua, pública y en concepto de dueño por el tiempo que establezca la normatividad aplicable.

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

[Los textos resaltados no son de origen]

De los preceptos antes aludidos se llega a la conclusión que la **prescripción adquisitiva** es una forma de adquirir bienes o derechos, mediante el transcurso de cierto tiempo, bajo las condiciones establecidas por la normatividad,

mediante la posesión en **concepto de dueño**, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de ese derecho; pacífica, continua, pública y cierta.

La posesión en concepto de propietario equivale a la "posesión originaria". Se traduce en un estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que realiza un propietario. Es decir, el poseedor en concepto de dueño se conduce como el propietario de la cosa; y en ello difiere de la "posesión derivada".

Esto es, por regla general, quien tiene el derecho de propiedad sobre un bien, ejerce sobre el mismo también el derecho de posesión. Sin embargo, puede optar por concederle temporalmente el derecho de posesión a un tercero, quien no puede ostentarse como dueño, porque la causa generadora de su posesión proviene del mismo dueño, de manera que la posesión se ejerce, precisamente, en nombre o con consentimiento del dueño; es decir, que constituye una posesión indirecta o derivada.

En consecuencia, el poseedor derivado no puede reclamar una prescripción adquisitiva del dueño que le concedió temporalmente la posesión derivada del bien, puesto que en ningún momento estuvo facultado para poseer en concepto de propietario, en todo momento tuvo una posesión derivada del mismo dueño, que ejerció con el consentimiento de aquél.

Cuestión distinta se da cuando se trata de un poseedor originario, el cual sí está facultado para poseer en concepto de dueño y, por tanto, puede prescribir el bien a su favor, siempre y cuando acredite que ha poseído por el lapso suficiente en forma pacífica, continua, pública y cierta.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien.⁴ Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y sólo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es **pacífica la posesión** que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad, ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.⁵

Es **continua la posesión** que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción, por parte del interesado, o el reconocimiento del derecho del propietario, por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.

Es **pública la posesión** que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la

⁴ González Linares, Nerio, Derecho Civil Patrimonial, Palestra Editores, Lima, Perú, 2007, página 398.

⁵ *Ibidem*, Página 409.

posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

Finalmente es **cierta la posesión** es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto de originario o derivado de la misma **posesión**.

Ahora bien, aunado a lo anterior, el lapso necesario para prescribir varía dependiendo de si la posesión ha sido de buena o de mala fe.

El artículo 1238⁶ del Código Procesal Civil vigente en la entidad establece que el lapso para que los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, son 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.

Por regla general, se considera que el poseedor originario de buena fe, posee en razón de un "justo título"; mientras que el poseedor originario de mala fe carece de un título para poseer, esto es, su posesión se deriva de una situación de hecho que tiene lugar cuando se apropia del bien, ya sea porque está vacante -el bien no tiene un dueño cierto y conocido-.

⁶ **ARTICULO 1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:
I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; [...]

Ahora bien, en la especie tenemos que los artículos 980 y 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establecen lo siguiente:

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

ARTICULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Como se advierte de la última porción normativa de esta última disposición legal, el poseedor originario -de buena y de mala fe- **debe revelar y acreditar** la "causa generadora de su posesión", entendiéndose por tal, el origen de su posesión.

La prueba fehaciente respecto de la "causa generadora de la posesión", es muy importante para

descartar una posesión derivada, que no es apta para prescribir, porque se ejerce en nombre del dueño.

Por tanto, sólo en aquellos casos en los que se pruebe en forma fehaciente la causa generadora de la posesión, y de la misma se desprenda que, en efecto, se trata de una posesión originaria, puede tener lugar la prescripción adquisitiva.

De ahí que sea carga del accionante que pretenda se declare la usucapión a su favor, revelar y acreditar fehacientemente la causa generadora de su posesión, como lo establece expresamente el invocado artículo 1242 del Código Civil vigente en el Estado.

Sirve ilustrativamente a lo anterior las siguientes tesis emitidas por el Alto Tribunal.

"Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2021806
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: VI.2o.C. J/35 C (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 76, Marzo de 2020, Tomo II, página 749
Tipo: Jurisprudencia.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN.

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

COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 168/95. Mercedes Pérez Domínguez. 19 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 317/2000. José Salomé Conde y otro. 15 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 290/2011. Victoria Eugenia Arroyo Castillo y otros. 8 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gabriela Guadalupe Rodríguez Escobar.

Amparo directo 607/2017. Audón o Abdón Martínez Ballinas. 29 de noviembre de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo.

Amparo directo 313/2018. Florentino Gómez Sosa. 5 de diciembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: José Gabriel Clemente Rodríguez. Secretaria: Silvia Elizabeth Baca Cardoso.

Esta tesis se publicó el viernes 13 de marzo de 2020 a las 10:16 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del martes 17 de marzo de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019.”.

“Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 206602
Instancia: Tercera Sala
Octava Época
Materias(s): Civil
Tesis: 3a./J. 18/94
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30
Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO

DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESION.

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez,

Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

En ese mismo tenor, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe, **es indispensable, entre otros requisitos, que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión SEA DE FECHA CIERTA, lo anterior para acreditar el “justo título”**, ello a pesar que la legislación aplicable no exija que el justo título o acto traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión de buena fe, sea de fecha cierta, por tanto, conforme al criterio obligatorio emitido por nuestro Máximo Tribunal, la certeza de la fecha del acto jurídico debe probarse en forma fehaciente por ser un elemento del justo título.

Tal criterio se contiene en la tesis de jurisprudencia de observancia obligatoria para esta Sala, que se transcribe a continuación:

“Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 2008083
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200
Tipo: Jurisprudencia

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

1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su

justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

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

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

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

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

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Como puede observarse de esa misma tesis de jurisprudencia, nuestro máximo Tribunal también sostuvo que el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título.

Por tanto, sostiene nuestro Máximo Tribunal, para probar su "**justo título**", el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar:

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

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

3) **La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, LA CUAL DEBERÁ ACREDITARSE EN FORMA FEHACIENTE, pues resulta el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.**

Y en efecto, debe tenerse presente que en nuestra legislación el plazo para que opere la prescripción de buena fe es de 5 (cinco) años. Quien aduce ser poseedor originario de buena fe tendrá que acreditar que ha poseído en concepto de propietario con un justo título por un plazo de al menos esos 5 años; en el entendido de que su posesión en forma pacífica, continua, pública y cierta, bien podría datar de una fecha anterior a aquella en la que acredite contar con un justo título.

Lo anterior justifica por qué es importante que, quien se aduzca poseedor originario de buena fe, aporte pruebas suficientes **respecto de la certeza de la fecha del documento** que, en su caso, contenga el acto traslativo de dominio que aduce es su justo título, ya que, en caso contrario, el punto de partida para el cómputo del plazo de cinco años no podrá determinarse y por tanto no podría resolverse si ha operado o no la prescripción.

En tales condiciones, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que basarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del título mismo y de la certeza de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos

medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título.

Debiendo precisar que, la carga de la prueba recae en la parte actora, esto es, en quien aduce que la prescripción positiva se ha consumado en su favor.

Como se puede ver, nuestro Alto Tribunal en torno a la carga de la prueba, ha establecido que en el ejercicio de la acción de prescripción positiva, es en el sentido de que corresponde a la parte actora probar los elementos constitutivos de su acción y, para ello, puede aportar todas aquellas pruebas que estime idóneas para probar los hechos que dieron origen a su posesión.

Por lo cual, en los casos en que se aduzca una posesión de buena fe y, por tanto, la existencia de un "justo título" o acto traslativo de dominio, no basta que se exhiba al juicio un contrato privado de compraventa para tener por acreditada la acción, sino que deberá adminicularse dicho contrato con otros medios de prueba que aporten al juzgador la convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere el actor, **en la fecha referida** y en las condiciones narradas.

Ahora bien, como se ha referido con antelación la carga de la prueba, en el ejercicio de la acción de prescripción positiva, corresponde a la parte actora, quien debe probar los elementos constitutivos de su acción y, para ello, debe aportar todas aquellas pruebas que estime idóneas para acreditar la causa generadora de su posesión y de manera particular **la fecha cierta** del documento que exhiba como "justo título".

Expuesto lo anterior, a continuación se procede a analizar y valorar las pruebas que la parte actora y ahora

recurrente ofertó en primera instancia, a fin de determinar si con las mismas se acredita la fecha cierta del contrato privado de compraventa que exhibió como causa generadora de su posesión o “justo título”:

A) DOCUMENTAL PRIVADA. La recurrente para acreditar la acción de usucapión exhibió como **causa generadora de su posesión** el contrato de compraventa celebrado el **trece de mayo de mil novecientos noventa y seis**, donde por una parte aparece como vendedor el señor ***** por su propio derecho y por la otra parte como COMPRADORA la señora ***** , respecto de los bienes inmuebles identificados como lote de terrenos números ***** , correspondiente al Municipio de Jiutepec; documental que valorada en términos de lo previsto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, si bien tiene valor indiciario, no es eficaz ni suficiente para acreditar la causa generadora de su posesión, al no haberse demostrado con las demás pruebas ofrecidas, la certeza de la fecha en la que presuntamente se celebró ese contrato de compraventa.

Insistiéndose que resulta esencial e indispensable acreditar la fecha cierta del documento que se exhiba como justo título, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe, ello conforme al criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia que previamente se ha invocado identificada bajo el rubro: **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN**

ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008)”⁷.

B.- DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en la **Cesión de Derechos** celebrada entre ***** (como cedente) y ***** (cesionario) con el consentimiento de ***** , probanza a la que no se le otorga valor probatorio ni eficacia de conformidad por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, tomando en consideración que fue ofrecida tan solo en copia simple, aunado a que de dicha probanza no se desprende elemento alguno que de certeza respecto de la fecha en que fue celebrado el contrato que fue exhibido como causa generadora de la posesión.

C) DOCUMENTALES PÚBLICAS. - Consistente en dos Certificados de Libertad o de Gravamen, expedidos por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha once de agosto de dos mil once, con número de folio real ***** y ***** , respecto del lote ***** , de la ***** Municipio de Jiutepec, Morelos y lote ***** , de la ***** Municipio de Jiutepec, Morelos, respectivamente, probanzas que valoradas de conformidad por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al tratarse de documentales públicas, tienen valor probatorio pleno y son eficaces para acreditar que esos bienes inmuebles se encuentran inscritos a favor de la persona moral demandada *****; sin embargo, carecen de eficacia probatoria para acreditar la certeza de la fecha de celebración del contrato de compraventa que fue exhibido por la actora como causa generadora de la posesión, pues ningún dato aportan al respecto.

⁷ Registro digital: 2008083. Instancia: Primera Sala. Décima Época. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200. Tipo: Jurisprudencia.

D).- DOCUMENTALES PÚBLICAS. - Consistente en RECIBOS EXPEDIDOS POR LA COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD. Los cuales se describen a continuación:

TITULAR DEL RECIBO	NUMERO DE SERVICIO	DOMICILIO DEL SUMIISTRO	FECHA LIMITE DE PAGO
*****	*****	*****, JIUTEPEC, CENTRO	24/10/2005
*****	*****	*****, JIUTEPEC, CENTRO	25/04/2005
*****	*****	***** *****, JIUTEPEC, CENTRO	25/12/2004
*****	*****	***** *****, JIUTEPEC, CENTRO	25/06/2005
*****	*****	***** *****, JIUTEPEC, CENTRO	25/02/2006
*****	*****	***** *****, JIUTEPEC, CENTRO	25/06/2006
*****	*****	***** *****, JIUTEPEC, CENTRO	23/10/2006
*****	*****	CUAUHNAHUAC ***** M23, CEDROS, CENTRO	22/02/2007
*****	*****	***** *****, CENTRO	23/04/2008
*****	*****	*****, M23	22/06/2008
*****	*****	***** 1REC ABRIL Y ADELANTE PTE PANOCHERAS	08/12/2008
*****	*****	***** *****, JIUTEPEC, CENTRO	25/04/2005

*****	*****	***** ***** MOR.	21/12/2008
*****	*****	***** MOR.	22/10/2008
*****	*****	***** MOR.	21/02/2009
*****	*****	***** ,	25/02/2005
*****	*****	***** , MOR.	25/02/2006
*****	*****	***** , MOR.	24/10/2005
*****	*****	***** , MOR.	26/12/2005
*****	*****	***** , MOR.	25/08/2006
*****	*****	***** , MOR.	23/10/2006
*****	*****	***** , MOR.	25/06/2007
*****	*****	***** MOR.	27/12/2007
*****	*****	***** MOR.	23/04/2008
*****	*****	***** MOR.	22/10/2008
*****	*****	***** MOR.	21/12/2008

Documentales que valoradas en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, al tratarse de documentales públicas, si bien tienen valor probatorio pleno, son ineficaces para acreditar la certeza de la fecha de la suscripción del contrato de compraventa exhibido por la parte actora como causa generadora de la posesión de fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, sin que pueda pasar desapercibido que del contenido de dichos recibos no se advierte fehacientemente que correspondan a los bienes inmuebles materia de Litis, dado que los recibos corresponde a un bien inmueble identificado como ***** , MOR Y/O , ***** CENTRO, y los inmuebles que se refieren en el contrato base de su acción son respecto a los lotes de terrenos números ***** , correspondiente al Municipio de Jiutepec, Morelos, de lo anterior se evidencia que no existe identidad entre los inmuebles que se pretenden usucapir con los que aparecen en los recibos antes aludidos, máxime que no se ofertó prueba alguna para demostrar que en la actualidad el bien inmueble a usucapir se encuentra identificado actualmente como ***** , ***** , ***** , ***** MOR., pues es del conocimiento de este Tribunal que el Ayuntamiento de Jiutepec, Morelos, es la autoridad facultada para regularizar la nomenclatura oficial de calles, plazas, boulevares, andadores, calzadas y jardines públicos, conforme al Reglamento de nomenclatura y numeración del Municipio.

E.- DOCUMENTALES PÚBLICAS. Consistente en **RECIBOS EXPEDIDOS POR LA TESORERIA MUNICIPAL, MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS**, mismos que se describen a continuación:

NUMERO RECIBO	NOMBRE	DOMICILIO	PAGO DE IMPUESTO PREDIAL
*****	*****	***** *****	2006

*****	*****	***** *****	2002
*****	*****	***** *****	1991
*****	*****	***** *****	1992
*****	*****	***** *****	1989
*****	*****	***** *****	1996
*****	*****	***** *****	2002
*****	*****	***** *****	2006

Probanzas que valoradas en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, si bien como documentales públicas tienen valor probatorio pleno para acreditar el pago de las contribuciones a que las mismas se refieren; sin embargo, son ineficaces para acreditar la certeza de la fecha de la suscripción del contrato de compraventa exhibido por la actora como causa generadora de la posesión, de fecha trece de mayo de mil novecientos noventa y seis, dado que, se insiste, con dichos documentos públicos se acredita que se realizó el pago del impuesto predial de los años consignados en los mismos, sin embargo dicha circunstancia no crean convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere la recurrente, en la fecha referida y en las condiciones narradas.

F) PRUEBA CONFESIONAL.- A cargo de la persona moral denominada ***** y de la persona moral denominada ***** también conocida como *****; así como *****, ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS**; probanzas que valoradas en su integridad no son eficaces para acreditar la certeza de la fecha de celebración del contrato de compraventa que exhibió la parte actora como causa generadora de su posesión en concepto de dueña, pues ninguna de las posiciones formuladas por la parte actora, ahora recurrente fue orientada a ese fin.

Este órgano jurisdiccional no deja de advertir que si bien es cierto que el demandado ***** confesó fictamente, en la

posición marcada con el número seis (6), haber vendido a ***** parte actora, los lotes materia del presente juicio, sin embargo, la fecha que refirió al responder y confesar fictamente dicha posición, es que el contrato data de **trece de mayo de mil novecientos noventa y cuatro**, fecha diversa a la que aparece en el contrato exhibido por la parte actora como causa generadora de su posesión y que es de **trece de mayo de mil novecientos noventa y seis**, de ahí que resulte ineficaz para tener por demostrado la causa generadora de su posesión por no haberse demostrado la fecha cierta.

G.- PRUEBA TESTIMONIAL.- A cargo ***** y ***** , mismas que resultan ineficaces para acreditar la certeza de la fecha del contrato exhibido por la parte actora como causa generadora de su posesión, dado que en el interrogatorio formulado y contestado por dichos atestes, no existe ninguna pregunta tendiente a demostrar la celebración de ese mismo contrato y menos aún la fecha cierta de su celebración, dado que las preguntas que les realizaron fueron encaminadas a demostrar la existencia de los inmuebles a usucapir y la posesión en si misma, no así a demostrar la existencia de la causa generadora de la posesión, refiriendo los atestes que conocen la casa construida sobre los lotes de terreno números ***** , correspondiente al Municipio de Jiutepec, Morelos, que los lotes forman una sola unidad topográfica, y que la ***** , tiene la posesión de hace más de veinte años de los inmuebles identificados como lotes de terreno números ***** , correspondiente al Municipio de Jiutepec, Morelos; sin embargo la inconforme con tales testimonios no acreditó la fecha cierta del contrato de compraventa que exhibió como causa generadora de su posesión en concepto de dueña, siendo una condición necesaria para que prospere la acción de prescripción, dado que para acreditar la existencia de un "justo título" o acto traslativo de dominio, no basta que se exhiba al juicio un contrato privado de compraventa para tener por acreditada la acción, sino

que deberá administrarse dicho contrato con otros medios de prueba que aporten al juzgador la convicción de que sí tuvo lugar el acto traslativo de dominio que refiere el actor, **en la fecha referida** y en las condiciones narradas. Sin que pueda soslayarse que una de los atestes de nombre ***** , al momento de la supuesta celebración del contrato que exhibió la actora como causa generadora de su acción (trece de mayo de mil novecientos noventa y seis), contaba con aproximadamente diez años de edad, ello de acuerdo a la edad que refirió al rendir su testimonio y a su fecha de nacimiento que se consigna en su credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, cuya copia se agregó al expediente principal (visible a foja 277).

H.- INSPECCIÓN JUDICIAL. Prueba que si bien, no fue valorada por la Juez de Primera Instancia, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, es ineficaz para acreditar la certeza de la fecha de la suscripción del contrato de compraventa exhibido como causa generadora de la posesión y por tanto la certeza de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietaria, dado que los puntos sobre los que versó y se desahogaron por parte de funcionario judicial autorizado, con fecha diez de septiembre de dos mil diecinueve, no fueron tendientes a demostrar la certeza de la fecha del justo título que exhibió la recurrente, tal y como se aprecia de tales puntos que a continuación se transcriben:

a) Que el bien inmueble objeto del presente juicio cuenta con el servicio de agua potable.

Desahogo: "a) doy fe que el inmueble en que se actúa si cuenta con el servicio de agua potable".

b) Que el bien inmueble objeto del presente juicio cuenta con servicio telefónico.

Desahogo: "b) doy fe que el inmueble en que se actúa si cuenta con el servicio telefónico".

c) Que el bien inmueble objeto del presente juicio cuenta con servicio de luz eléctrica.

Desahogo: "c) doy fe que el inmueble en que se actúa si cuenta con el servicio de energía eléctrica".

d) Que los inmuebles objeto del presente juicio se encuentran físicamente fusionados formando una sola unidad topográfica.

e) Que los inmuebles objeto del presente juicio se encuentra construida una casa habitación.

Desahogo: "e) doy fe que en el inmueble en que se actúa se encuentra construida una casa habitación".

f) Que la casa habitación construida en los bienes inmuebles objeto del presente juicio tiene acceso por la avenida CUAUHNAHUAC.

Desahogo: "f) doy fe que el presente inmueble si tiene acceso a la avenida Cuauhnáhuac".

Como se advierte y se insiste, los puntos desahogados no fueron tendientes a demostrar la certeza de la fecha del justo título que exhibió la recurrente.

I.- PERICIAL EN MATERIA DE TOPOGRAFÍA. Prueba que no fue valorada por la A Quo, y si bien fue desahogada por persona con conocimientos técnicos en el área que se analiza, quien además tiene la calidad de perito oficial de este Tribunal y lo realizó con las formalidades de ley, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, no es apta para acreditar la certeza de la fecha de la suscripción del contrato de compraventa exhibido como causa generadora de la posesión por la parte actora, toda vez que ningún dato aporta al respecto,

destacando que dicha prueba pericial tuvo como finalidad establecer las características físicas de los inmuebles como lo son sus medidas, colindancias y superficies, así como su identidad.

En base a lo anteriormente expuesto, se arriba a la plena convicción que la actora con los medios de prueba que aportó y se desahogaron, no acreditó fehacientemente la certeza de la fecha del contrato de compraventa supuestamente celebrado el trece de mayo de mil novecientos noventa y seis y que exhibió como causa generadora de su posesión, requisito necesario para que opere la acción de usucapión, respecto del inmueble multicitado, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

De ahí lo inoperante del agravio dado que no fue acreditada la certeza de la fecha del contrato exhibido como causa generadora de la posesión.

SEGUNDO AGRAVIO.- Que la Juez de origen dejó de valorar la prueba de inspección judicial, en los inmuebles materia del Juicio, realizada por el Fedatario adscrito al Juzgado de origen, Licenciado Alberto Ponce de León, desahogándose los puntos que fueron admitidos, así también señala que A Quo dejó de valorar la prueba ofrecida por esta parte consistente en el dictamen rendido en materia de Topografía, a cargo del Ingeniero Guadalupe Lucio Ramírez Brugada, perito designado por el Juzgado de origen, mismo que fue debidamente ratificado ante la presencia judicial, finalmente señala que la A Quo viola el principio de valoración de las pruebas y de la garantía individual de audiencia.

Este Tribunal de Alzada estima que el motivo de disenso antes aludido resulta **fundado** pero **inoperante**, para trascender al resultado del fallo, toda vez que si bien es cierto el

A Quo, en la resolución dictada el **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, no efectuó valoración alguna de la prueba consistente en la inspección judicial llevada a cabo el diez de septiembre de dos mil diecinueve, por el Fedatario adscrito al Juzgado de origen, Licenciado Alberto Ponce de León, en los inmuebles materia del Juicio, y tampoco valoró el dictamen rendido en materia de Topografía, a cargo del Ingeniero Guadalupe Lucio Ramírez Brugada, perito designado por el Juzgado de origen, sin embargo no menos cierto es que la valoración de dichas probanzas no trascienden al resultado del fallo en atención a los argumentos expuestos en el agravio que se estudio con antelación, de ahí la inoperancia del agravio expuesto por la recurrente.

Por lo anteriormente expuesto, y al resultar fundados pero inoperantes los motivos de agravio expuestos por la recurrente, se **CONFIRMA EL SENTIDO** la resolución definitiva de **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ORDINARIO CIVIL, EN EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por ***** en contra de ***** también denominada *****; *****, ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el expediente número **280/2011**.

Finalmente, esta Sala estima que no es el caso decretar condena en el pago de costas en la presente instancia ya que si bien estamos frente a dos sentencias conformes de toda conformidad en su parte resolutive, se advierte que el juicio se siguió en rebeldía de todos y cada uno de los demandados por lo que se estima que estos últimos no han realizado erogación alguna por concepto de costas.

Por lo expuesto y fundado en lo dispuesto por los artículos 530, 531, 532 y 550 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se **CONFIRMA EL SENTIDO** de la sentencia definitiva de **veintinueve de octubre de dos mil diecinueve**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, en autos del **JUICIO ORDINARIO CIVIL, EN EJERCICIO DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por ***** en contra de ***** también denominada *****; ***** , ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el expediente número **280/2011-2**.

SEGUNDO.- No se hace condena en costas en esta instancia.

TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad, lo resolvieron y firman los integrantes la Tercera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, Magistrados **MARÍA IDALIA FRANCO ZAVALA**, **JUAN EMILIO ELIZALDE FIGUEROA** y **MANUEL DÍAZ CARBAJAL**, Presidente de la Sala y ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **NIDIYARE OCAMPO LUQUE**, quien da fe.

Toca Número: 1280/2019-17.
Expediente Número: 280/2011-2.
Actor: *****
Demandado: ***** Y OTROS.
Juicio: Ordinario Civil..
Recurso: Apelación
Magistrado Ponente: M. en D. Manuel Díaz Carbajal.

Las firmas al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil Número **1280/2019-17**. Expediente Civil **280/2011-2**.