



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

Cuernavaca, Morelos; a doce de agosto de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **281/2022-12**, relativo al recurso de **apelación** interpuesto por la parte actora en diecinueve de abril de dos mil veintidós hecho valer contra de la sentencia definitiva de **once de abril de dos mil veintidós**, dictada por la **Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, derivado del **JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE LA PROPIEDAD**, promovido por \*\*\*\*\* en su carácter de abogado de patrono de la actora \*\*\*\*\* , con el número de expediente **135/2021-1**.

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

1. En la fecha arriba citada, la **C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial con residencia en Xochitepec, Morelos**; dictó sentencia definitiva, en los siguientes términos:

*“PRIMERO. - Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimación para poner en movimiento al Órgano Jurisdiccional.*

**SEGUNDO.** - La parte actora \*\*\*\*\* no acreditó la acción de prescripción positiva que ejercito contra \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, consecuentemente.

**TERCERO.** - Se absuelve a los codemandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, e \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las pretensiones, que les fueron reclamadas en el presente juicio.

**CUARTO.** - No se hace especial condena en gastos y costas en la presente instancia.

**QUINTO.** - Una vez que quede firme la determinación que nos atiende, previo cotejo y constancia de recibo que obre en autos hágase la devolución de los documentos que fueron exhibidos y en su oportunidad archívese el asunto como concluido.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**, en los siguientes términos:

- \*\*\*\*\*: Por medio de los medios especiales de notificación o abogados patronos o personas autorizadas.
- \*\*\*\*\*: Por boletín judicial en términos del auto de siete de septiembre de dos mil veintiuno.
- \*\*\*\*\*: Por Boletín Judicial en términos de auto de siete de septiembre de dos mil veintiuno.
- \*\*\*\*\*: Por medios especiales de notificación o abogados patronos o personas autorizadas designadas y autorizadas en auto de cuatro de octubre de dos mil veintiuno”.

2. Inconforme con la sentencia definitiva dictada por la **C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, la parte actora mediante escrito presentado ante la Juez de Instancia en diecinueve de abril de dos mil veintiuno, \*\*\*\*\* en su carácter de abogado de patrono de la actora \*\*\*\*\*, interpuso recurso de apelación contra la sentencia definitiva de fecha **once de abril de dos mil veintidós**; la que, por auto de fecha veintidós de abril del citado año , se le tuvo en tiempo y forma interponiendo el medio de impugnación que nos ocupa, mismo que fue admitido en efecto **suspensivo**; ordenándose remitir los



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

autos originales al Tribunal de Alzada mismo que por turno tocó conocer a esta Superioridad.

3.- Por lo que, mediante diverso auto dictado por esta Superioridad de fecha treinta de mayo de dos mil veintidós y previa certificación del plazo legal respecto de los agravios presentados por la parte actora se estimó que el recurso es procedente y la calificación del grado la correcta al haberse admitido en el efecto **suspensivo** como lo disponen los artículos **535<sup>1</sup>**, **544<sup>2</sup>**, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; asimismo, se le tuvo en tiempo y forma con el escrito de expresión de agravios que le irroga a consideración del recurrente la sentencia de once de abril de dos mil veintidós, en ese sentido se dio la intervención que le compete al Ministerio Público en su carácter de representación social.

4.- Por lo que, mediante auto de catorce de junio de dos mil veintidós y visto el estado procesal que guardan los autos del Toca Civil en el que se actúa y en términos de lo que dispone el artículo 548 fracción III Y V<sup>3</sup>, y 551<sup>4</sup> del Código

<sup>1</sup> **ARTICULO 535.-** Forma de la interposición de la apelación. El recurso de apelación debe interponerse ante el Juez que pronunció la sentencia: I.- Por escrito, o II.- Verbalmente en el acto de notificarse la resolución. El apelante al interponer el recurso debe usar la moderación, absteniéndose de denostar al Juez, de lo contrario, quedará sujeto a las sanciones del artículo 73 de este Ordenamiento. Cuando la apelación proceda y sea interpuesta en tiempo y forma, el Juez la admitirá sin sustanciación alguna, con la especificación del efecto en que la admite, que puede ser en el efecto suspensivo, devolutivo y preventivo.

La apelación admitida en el efecto suspensivo suspende desde luego la ejecución de la sentencia o del auto, hasta que estos causen ejecutoria, y entre tanto, sólo podrán dictarse las resoluciones que se refieran a la administración, custodia y conservación de los bienes embargados o intervenidos judicialmente, siempre que la apelación no verse sobre alguno de estos puntos. (...)

<sup>2</sup> **ARTICULO 544.-** Admisión de la apelación en el efecto suspensivo. La admisión de la apelación en el efecto suspensivo procederá: I.- Sólo cuando la Ley de una manera expresa lo ordene; II.- Respecto de sentencias que se dicten en juicios que versen sobre divorcio o nulidad de matrimonio, y demás cuestiones de familia o estado civil de las personas, salvo disposición en contrario; III.- Cuando se trate de sentencias dictadas en juicios ordinarios; y, IV.- Con relación a autos que paralicen o pongan fin al juicio, por imposibilitar su continuación. En estos casos se suspenderá la ejecución de la sentencia o del auto apelado, hasta que recaiga fallo del superior, y mientras tanto quedará en suspenso la tramitación del juicio. Ello no afecta las medidas puramente conservativas, lo concerniente a depósito, ni las cuentas, gastos y administración y tampoco las medidas de aseguramiento provisional.

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 548.-** Sustanciación de la apelación. Para sustanciar la apelación, tendrán aplicación las siguientes prevenciones: III.- Recibido el escrito de expresión de agravios, con la copia se correrá traslado a la contraparte por el plazo de seis días, durante los cuales estarán los autos a su disposición para que se imponga de ellos y

Adjetivo Civil en vigor en el Estado, se ordenó citar a las partes para oír resolución a lo que en este acto se procede.

## CONSIDERANDOS

I. Esta Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Morelos, 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 **I**, **44** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; **530, 532** fracción **I**, **541** fracción **I**, **546, 550** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

### II. Procedencia y Oportunidad del Recurso.-

Antes del análisis y calificación de los motivos de inconformidad esgrimidos, es deber de esta Sala pronunciarse sobre la procedencia del **recurso de apelación**; siendo en la especie, que en fecha once de abril de dos mil veintidós se dictó sentencia definitiva dentro de los autos del juicio de origen, correspondiente al **JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE LA PROPIEDAD**, en el cual se declaró que el actor no acreditó la acción incoada de

---

los conteste; V.- En caso de que el apelante omitiere en el plazo de Ley expresar los agravios, se tendrá por desierto el recurso, haciendo la declaración correspondiente el Superior a petición de parte o, bien, de oficio, quedando firme la sentencia apelada.

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 551.-** Apelación de autos. Las apelaciones contra sentencias interlocutorias y autos, en cualquier clase de juicios, se sustanciarán en la forma prevista en este Capítulo, su trámite se reducirá al escrito de agravios, la contestación y la citación para sentencia.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

5

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

prescripción positiva de la propiedad, teniendo por dictada la sentencia definitiva emitida por la **C. Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado.**

Así también, conforme al artículo **534 fracción I<sup>5</sup>** de la citada norma, el medio en cuestión debe interponerse dentro del plazo de **CINCO DÍAS** siguientes al de la notificación recurrida, y en la especie de las constancias enviadas a esta Alzada se advierte que el actor apelante fue notificado por conducto de su abogado patrono \*\*\*\*\* personalmente en las instalaciones de dicho Órgano Jurisdiccional el día dieciocho de abril de dos mil veintidós; por lo que, el plazo legal transcurrió de la siguiente manera del martes diecinueve al lunes veinticinco de abril de dos mil veintidós, sin tomar en cuenta los días veintitrés y veinticuatro del mismo mes y año por haber sido sábado y domingo.

Por lo tanto, si del sello fechador aparece que fue presentado en diecinueve de abril del año en curso, respectivamente, es claro que es **oportuno**.

Por su parte, por cuanto al efecto en que este fue admitido, por lo que de una interpretación sistemática con el diverso numeral **544 fracción III<sup>6</sup>** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, señala que la admisión de la apelación en el efecto suspensivo procederá cuando se trate de sentencias dictadas en Juicios Ordinarios y cuando la Ley así

<sup>5</sup> **ARTÍCULO 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, II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos. (...)

<sup>6</sup> Supra.

expresamente lo ordene; por lo tanto, el recurso es admisible en efecto **suspensivo**; tal y como fue admitido por la Juez natural.

III.- Ahora bien, mediante escrito presentado ante esta Alzada la parte actora apelante \*\*\*\*\* por conducto de su abogado patrono \*\*\*\*\*, en fecha once de mayo de la presente anualidad compareció ante esta potestad formulando escrito de agravios mismos que fueron presentados dentro del plazo concedido para ello de diez días transcurriendo de la siguiente manera al haber sido notificado personalmente en fecha veintisiete de abril de dos mil veintidós, este corrió de la siguiente manera del veintiocho de abril al once de mayo todos de la presente anualidad, por lo que, fue interpuesto en fecha once de mayo de dos mil veintidós es claro que está en tiempo.

Ahora bien, las razones de inconformidad que expresa la parte apelante se tienen por reproducida como si a la letra se insertase, a fin de evitar repeticiones innecesarias, máxime que la falta de transcripción de ellos no constituye violación alguna.

Sirve de base a lo anterior, la siguiente tesis que dice:

**“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



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

7

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

*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.”<sup>7</sup>*

Precisado lo anterior, se tiene que la parte inconforme en esencia se duele en vía de agravios y sintetizados estos y de manera sucinta y atendiendo a la causa de pedir lo siguiente:

Sirve de apoyo la siguiente tesis aislada de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, registro digital: 162385, instancia: tribunales colegiados de circuito, novena época, materias(s): civil, común, tesis: I.3O.C.109 K, fuente: semanario judicial de la federación y su gaceta, tomo XXXIII, abril de 2011, página 1299.

**“DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR.** *La demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la*

<sup>7</sup> Época: Octava Época, Registro: 214290, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, noviembre de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 288.

*causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, e incluso reconvencción, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada; por tanto, los errores de cita de las fechas del contrato base de la acción, no deben ser obstáculo para resolver el fondo del asunto. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO “.*

Así tenemos, que expresa los siguientes:

**Agravio Uno.** - El apelante señala que el Juez realizó una indebida valoración de la prueba testimonial, dado que omitieron referirse circunstancias de modo tiempo y lugar que soportaron las declaraciones y que no aportaron a juicio hechos que acontezcan de manera directa.

De las testimoniales de \*\*\*\*\*, del año dos mil (sic) considera que no omitieron señalar las circunstancias de modo tiempo y lugar ya que le constan los hechos como lo refiere en su respuesta a la pregunta veintidós; por lo que respecta a \*\*\*\*\* conoció al señor Jorge por el servicio que le daba a su automóvil; y, él comentó que le había vendido el predio a \*\*\*\*\* (sic) que \*\*\*\*\* (sic) a la respuesta de la pregunta veintidós refiere que eran sus vecinos donde ésta vivía, que tenía el taller mecánico que en una ocasión el señor \*\*\*\*\* (sic), les dijo y les presentó al señor \*\*\*\*\* (sic), por cuanto a las circunstancias de lugar.

Señala que, sus testigos fueron coincidentes, al dar respuesta a la pregunta **cinco** relativa a la compra de fecha





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

9

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

trece de febrero de dos mil catorce, que tiene identificado el predio, la ubicación del terreno, lo que se desprende de la pregunta **seis**, por lo que es claro que la Juez Primario no realizó una debida valoración de la declaración de los testigos en audiencia de veintiocho de marzo de dos mil veintidós ya que sí tienen conocimiento de los hechos controvertidos, y pueden dar testimonio de lo observado a través de los sentidos sin duda ni reticencia.

Por su parte, que, la Juez dejó de apreciar y de manera individual el conjunto de las pruebas aportadas, y que además no relacionó las pruebas con la confesional, testimonial, pericial en materia de topografía, inspección judicial, contrato de compraventa de catorce de noviembre de dos mil dieciocho celebrado con su causahabiente \*\*\*\*\* celebrado con la codemandada \*\*\*\*\*, así como el contrato de trece de febrero de dos mil catorce, en el que se le transmitió la propiedad por parte de \*\*\*\*\*, documentos a los que no les dio valor probatorio acreditando la causa generadora de su posesión por más de seis años.

**Agravio Dos.-** Además que la Juez realizó una indebida valoración de las pruebas testimonial de \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, de veintiocho de marzo de dos mil veintidós, que la Jueza pasó por alto que el examen de los testigos se sujeta a los interrogatorios escritos, que los testigos fueron coincidentes, en relación con los hechos que demanda el suscrito, mismos que declararon conocer el domicilio, las personas que tuvieron posesión, y qué persona actualmente está en posesión ya que

les constan los hechos, porque los apreciaron por medio de los sentidos y presenciaron los hechos.

Que conocen los hechos por sí mismos y no por inducciones y referencias de otras personas como lo expresa la Juzgadora Primaria en su resolución; por lo que, la Jueza no puede considerar que su interrogatorio es inducido, que sus respuestas no carecen de eficacia sino todo lo contrario y que cumplen con los requisitos establecidos por los artículos **489** y **483** del Código Procesal Civil en el Estado de Morelos que la Jueza no privilegió la solución del Juicio sobre los formulismos procedimentales que se desentendió el principio de mayor benéfico que ello constituye una violación al artículo **1**, **14** y **16** de la Carta Magna al vulnerar los derechos humanos, y las formalidades del procedimiento.

**Agravio Tercero.-** Que, la Juzgadora en ningún momento valoró cada una de las preguntas y respuestas que realizaron los atestes, que él, le hizo mejoras al terreno al momento que **\*\*\*\*\***, le vendió el terreno mediante contrato de compraventa; por lo que, el documento es de fecha cierta, lo cual acreditó la causa generadora de la acción y que no es una condición que el terreno se encuentre habitado para que el suscrito tenga la posesión, que de la declaración de sus testigos **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, se desprende que el suscrito realizaba actividades de limpieza y que se encargaba de su cuidado que tiene la posesión y se encargaba como dueño, que dicha ocupación es pública y es conocido por sus vecinos, lo que se



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

11

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

acredita con la inspección, dictamen en topografía; y que si no lo limpió es que no contaba con recursos para ello.

Sin embargo, lo mandó a limpiar con posterioridad, y que no obstante la Jueza no le dio valor probatorio a las testimoniales, así como, que tiene la posesión de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de seis años; por lo que, es violatorio que la autoridad responsable le reste valor a la testimonial con la cual acredita el dominio que tenía el anterior poseedor cuando firmó el contrato de compraventa de fecha trece de febrero del año dos mil catorce.

A partir de esa fecha está en posesión, lo que fue corroborado por sus testigos ya que, le dio acceso a los peritos y a la actuario para que realizaran la inspección de lo cual no resulta creíble que no tuviera la posesión, puesto que, se constituyeron en el interior, asimismo menciona que, el Juzgador no tomó en cuenta las pruebas desahogadas mismas que deben valorarse de forma individual y en su conjunto, en base a la lógica y la experiencia cuestión que no realizó la Juzgadora vulnerando lo establecido en los numerales **105** y **490** del Código Procesal Civil que esto quedó acreditado con los testigos, que sus preguntas no solo fueron en sentido afirmativo y concreto que aunado con los demás medios de convicción, se allega a la prescripción positiva.

**Agravio Cuarto.** - Por su parte, que los testigos son coincidentes en manifestar que \*\*\*\*\* tenía un taller

mecánico en dos mil catorce, más no así que a la fecha existiera un taller en el terreno.

Que los atestes, manifestaron mejoras al terreno y al lugar más nunca se refirieron a la construcción del inmueble como que, éste se encuentra bardeado y en la parte de enfrente un portón, que la función de la Juzgadora es resolver con claridad y precisión y de manera exhaustiva en sus sentencias, hecho que no aconteció ya que introduce respuestas que los testigos no mencionaron así como crear hechos que no existen o que no se encuentran dentro del procedimiento y que no manifestaron los testigos; que, sus manifestaciones tienen congruencia de identidad del predio, ubicación, persona que tiene el dominio y desde cuándo, la posesión de manera pacífica, pública y de buena fe, con el carácter de dueño; estos, constituyen los elementos de los artículos **1237, 1238, 1242** del Código Civil para el Estado en vigor elementos que no valoró en vigor con los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

**Agravio Quinto.**- La argumentación emitida por la Juzgadora le causa agravio en virtud de que si bien es cierto, los testigos tienen un domicilio diverso a donde se encuentra ubicado el terreno, esto no es una argumentación fundada, ya que de las declaraciones de los testigos les constan los hechos por medio de sus sentidos, que los conocen directamente, dado que **\*\*\*\*\***, fue vecina del señor **\*\*\*\*\***, incluso su papá lleva su vehículo (sic) para su reparación al taller que se encontraba en el terreno, por lo que percibieron los hechos, en condiciones

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

objetivas de tiempo, lugar y modo, que estos son precisos de acuerdo a las circunstancias de los hechos y que la Juzgadora demerita la calidad de sus declaraciones dado que solo se limitó a hacer afirmaciones generales y de manera imprecisa sin fundar y motivar su determinación.

Que la Juzgadora perdió de vista el nexo del hecho con el testigo por la función que desempeña, determinación que no siguió las reglas de la lógica y de la experiencia tomando en cuenta el raciocinio de los supuestos lógicos y jurídicos en los que se basa la prueba dejaron de analizarse y contraviniendo en su forma integral las preguntas y las respuestas de los testigos, y solamente se limitó a referir que eran ineficaces, sin decir porque eran ineficaces, porque su testimonio, les consta los hechos, fue claro, preciso, sin dudas, y sin reticencia, y que esto crea la convicción de ser verdad de que estuvieron presentes.

**Agravio Sexto.-** Por tanto, la prueba es idónea por medio de la convicción y circunstancias expresadas, que los testigos refieren dos momentos que el primer poseedor tenía un taller mecánico en el inmueble y que el segundo realizó mejoras en el terreno y barda perimetral de tal forma que están ubicados en modo tiempo y lugar al establecer fechas en que adquirió el primero y posteriormente cedió los derechos al suscrito \*\*\*\*\* que actualmente se encuentra en posesión y que tiene un poder de hecho y sobre el cual realiza actos materiales pues no es condición tener domicilio o habitar dicho inmueble que la Juzgadora describe la posesión como que el inmueble debe de

estar habitado o ser el domicilio de la persona y los disponga como casa habitación hecho que se contrapone en cuenta con que la posesión es el poder de hecho o sobre un derecho pero no condiciona que se habite y que en el presente se acredita que el suscrito entró a poseer en calidad de dueño en términos del contrato de **trece de febrero de dos mil catorce**.

Así mismo, que, la Juzgadora pretende que él habite el predio para poder prescribirlo que el Código Civil solo establece la posesión en concepto de dueño para poder prescribirlo o titular de un derecho real, el cual dice que quedó acreditado con el contrato de su acción al que sí le concedió valor probatorio y que ello le da derecho para declarar la posesión positiva en su favor, que tiene la posesión pública, continua, pacífica, cierta, ininterrumpida en concepto de dueño que disfruta de dicho bien, cuyo derecho fue adquirido desde el **trece de febrero del año dos mil catorce**, fecha desde la cual empezó a correr su posesión esto es desde hace ocho años.

Realizó actos materiales como la limpieza de dicho terreno, bardas perimetrales, pues la Ley únicamente establece la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real mismo que dice quedó acreditado con el contrato base de su acción al que sí le concedió valor probatorio, siendo este la causa generadora de su posesión y que le da derecho a declarar la prescripción positiva; sin embargo, la Juzgadora consideró que al no ser habitable no se tiene la posesión, cuestión que es absurda, no es un requisito que la persona habite, la posesión son hechos materiales que ejercita una



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

persona como el uso reiterado del bien inmueble lo cual dice si demostró.

Además, que no existen elementos que contradigan que no tiene la posesión, que con la pericial en materia de topografía se demostró la identidad del inmueble, y que la Juzgadora pretende sostener que son pruebas contradictorias; que las construcciones descritas por la fedataria así como el perito en topografía no demostraban que el suscrito estuviera en posesión, y que para que se verificaran tuvo que abrir la puerta de ingreso para introducirse al bien inmueble que al tener el acceso al bien me encuentro en posesión, que el perito designado por el juzgado exhibió fotografías en las cuales el bien inmueble se encontraba limpio y sin maleza lo cual contradice lo descrito por la Juzgadora.

Asimismo, la Juzgadora dejó de valorar las pruebas descritas, pues dejó de lado el fondo y atendió a las cuestiones formales, hoy en día debe privilegiarse el fondo sobre la forma, de igual forma que la calificación de la testimonial no es de acuerdo a la persona, sino en cuanto a los relatos de los hechos que proporciona, así como lo que un testigo ha conocido directamente tiene un valor de inicio hecho que la Juzgadora no valoró en su calidad de investigadora, que la sentencia no cumple con los requisitos de los artículos 105, 479 del Código Civil que son elementos probatorios lo que la Jueza no consideró en su estudio.

Por su parte, el Juzgador tampoco refiere que los declarantes no sean idóneos tampoco se pronuncian respecto de que la prueba testimonial no reunía los requisitos suficientes, que la sentencia no está emitida de manera exhaustiva. Y no es congruente con las pruebas desahogadas.

**Agravio Séptimo.-** El apelante insiste en que el medio de prueba no valorado por la Juzgadora, es de gran importancia dado que esta prueba se desahogó con la calificativa de las preguntas realizadas y aprobadas por la misma Juzgadora y que los testigos deben cumplir ciertos criterios en razón del nexo del testigo con el hecho es el primero y el segundo en relación de la función que desempeña el testigo y el segundo con la razón que menciona el testigo y en el segundo de estos el testigo fue directo, que las declaraciones no deben considerarse contradictorias incluso existe coincidencia en las declaraciones de los testigos y que estamos en presencia de una deficiencia en la valoración de la prueba ya que no existe una valoración ni fundamentación que determine que los testigos no conocían los hechos o desconocían el lugar del inmueble.

**Agravio Octavo.-** El testimonio de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , vertieron solidez así como el conjunto de las demás pruebas presentadas en Juicio constituyen una prueba completa con la que se demostró mi derecho a prescribir el inmueble materia de la Litis, que el artículo **1224** del Código Adjetivo aplicable establece únicamente la posesión en concepto de dueño, titular de un derecho real, mismo que quedó acreditado





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

17

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

con el contrato base de su acción que fue la causa generadora de su acción que le da el derecho de la prescripción positiva de propiedad a su favor con las por el tiempo transcurrido y las supuestos de ley.

La determinación que realiza la Juzgadora constituye motivo de agravio, que refiere la Juzgadora que la prueba testimonial es insuficiente para demostrar la características que debe satisfacer la posesión, es incongruente lo referido por la Juzgadora toda vez que es deber ser valorada (sic) la prueba con fundamentación y valoración, consecuentemente la idoneidad de la prueba testimonial no es una contraprueba que desvirtue la declaración de los testigos si no que resulta del contenido de las declaraciones una solidez que está apoyada en la ley de acuerdo a declarativa, más nunca que los atestes, no hayan percibido o conocido por medio de los sentidos.

Y que a todas luces la Juzgadora refiere que el bien a está abandonado, sin que se advierta que el mismo sea poseído por alguna persona, determinación que no se comparte, toda vez que existe una presunción humana de que llevar a la fedataria y el ingreso al bien es ejerciendo un acto posesorio y que también llevó al perito designado Ingeniero \*\*\*\*\* , de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno e inspección de tres de diciembre de dos mil veintiuno, pruebas que fueron con el objeto de demostrar que el actor tenía la posesión si no para identificar el bien, y que no es una condición forzosa que se le obligue a vivir en el domicilio o en el lugar

antes indicado para que prospere la prescripción positiva ya que las edificaciones no son habitables, de acuerdo al dictamen de \*\*\*\*\*.

El apelante reiteró lo relativo a las testimoniales desahogadas en el juicio de origen.

Resulta contradictorio que la juzgadora califique que no existe posesión por persona alguna pues se le demostró que las edificaciones no son habitables y deben demolerse y que para que ello requiere un permiso de la autoridad y para esto ser el titular y para purgar los vicios y defectos que tiene el contrato, por lo que existe pruebas bastantes y suficientes para revocar la resolución.

En ese tenor sintetizados los agravios expresados por la parte apelante, lo procedente es entrar al estudio del asunto, tal y como aparece probado ante la Juez de Instancia.

**IV. Los Agravios son Infundados** en parte e **Inoperantes** en otra, e **Insuficientes** analizados que son en forma conjunta dada su íntima relación.

A lo largo de los agravios, el recurrente argumenta medularmente, que la Juez de Instancia, valoró incorrectamente la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , y que con ello se violó su derecho humano a la debida fundamentación y motivación en el dictado de la sentencia de **once abril de dos mil veintidós**, que vulneran los derechos a la posesión y a la propiedad pues alega que, salvo prueba en contrario, los



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

19

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

requisitos establecidos para la prescripción positiva sí están demostrados.

Aduce, que la posesión para prescribir el bien materia del Juicio, si está acreditada ya que demostró ser el poseedor originario, y la relación nexa – causal, demostrado con su causahabiente \*\*\*\*\* , respecto de la posesión que ejerce, lo que constituye un hecho probado y que no debe serle exigido que habite de forma permanente el bien a prescribir, pues no es necesario para acreditar que detenta la posesión, que el bien inmueble que sea habitado por este por un periodo determinado y cumpliendo los requisitos de ley.

Particularmente, afirma que la exigencia de probar fehacientemente la causa generadora de la posesión está acreditada, esto es, acreditar con circunstancias de modo, tiempo y lugar, el hecho por virtud del cual se entró en posesión del bien y que ello le dió la posesión para prescribir.

La cual detenta por su acto generador es decir, por la compra-venta celebrada con su causahabiente \*\*\*\*\*; y, que la Juez no debió ir más allá, pues sí está acreditada su posesión y que lo acreditó con los testimonios de testigos, quienes refiere conocer las circunstancias de lugar, modo y tiempo, y que estos depositados, encuentra sustento en el cúmulo de pruebas que ofertó ante la Juez de Instancia, quedando demostrado su causa generadora que sí le fue reconocida y por ende la Juez de Instancia debió reconocer

también su posesión, y que al no haberlo reconocido y que no lo hizo, y que ello le depara perjuicios.

Sin embargo, esta superioridad estima que son **Infundados** en parte, **Inoperantes** en otra e **Insuficientes** y no le asiste razón al disconforme apelante.

Por consiguiente, para demostrar lo anterior, será necesario tratar, brevemente, dos temas, a saber los que constituyen los temas a dilucidar.

**Temas por dilucidar:**

- 1).- El de la Prescripción Positiva o Usucapión; y,
- 2).- Las características de la Posesión, en esta.

Por lo que, atendiendo a la técnica en el dictado de las sentencias y por así considerarlo conducente se entrará en estudio primigenio al tema referente a la **Prescripción Positiva o Usucapión** para posterior a ello continuar con lo relativo a **la posesión y sus atributos**, como una de las formas de adquirir la propiedad.

En esa virtud, y referente al tema de la **Prescripción Positiva o Usucapión**, debe decirse, que el derecho de propiedad está reconocido en la Constitución y protegido a tal grado que a nadie puede privársele del mismo si no es mediante un juicio ante un tribunal establecido con anterioridad en el cual se sigan las formalidades esenciales del procedimiento.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

21

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Sin embargo, ese derecho no es absoluto, pues el límite del ejercicio del derecho de propiedad es el interés general. "Precisamente por ello, el artículo **27** constitucional establece que es la nación la propietaria originaria de las tierras y aguas dentro del territorio mexicano, pero que puede transmitir el dominio de ellas a particulares y constituir así, la propiedad privada".

Así, existen dos tipos de fundamentos para que exista la prescripción positiva o usucapión.

**Uno es de carácter subjetivo** y atiende a que se justifica la pérdida de la propiedad por el abandono de un bien de su titular, manifestado a través del no uso de cualquiera de las facultades derivadas de dicho derecho o la negligencia ante la noticia de la existencia de un poseedor ajeno en concepto de dueño, a través de la no realización de actos para recuperar su posesión.

Además, existen otras razones de **carácter objetivo**, entre las cuales se encuentra la protección del interés público, lo cual se da a través de la seguridad de las relaciones jurídicas y la protección a la apariencia creada con la posesión en concepto de dueño, para evitar que la propiedad sobre las cosas quede en una incertidumbre indefinida y que los bienes inmuebles no sean utilizados.

Ahora bien, la posibilidad de adquirir el dominio por la posesión no es inmediata y está sujeta a determinadas condiciones y reglas.

En sentido tenemos que el artículo **1237** del Código Civil del Estado de Morelos establece lo siguiente:

**“ARTICULO 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.”**

Por su parte el diverso, artículo **1238** del Código Civil del Estado de Morelos dispone:

**“ARTICULO \*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;

**(...).**

Disposiciones normativas de las que, en esencia se colige que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales debe ser, 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; asimismo ésta debe ser pacífica; continua; pública; y cierta.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

23

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que establecen 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;

Lo que implica que la persona que pretenda se prescriba un bien a su favor deberá reunir los citados requisitos, en la inteligencia que por tales se deberá entender.

a) En concepto de **propietario, que la hubiera adquirido y disfrutado con esa calidad**, es decir, la posesión se deberá adquirir mediante un acto jurídico que en realidad sea apto para transmitir la propiedad, como lo podría ser la compraventa, y no cualquier otro que otorgue una posesión derivada o precaria, como lo sería un arrendamiento o un comodato.

b) **Pacífica**, que se hubiera adquirido sin violencia.

c) **Continua, que no se hubiera interrumpido** la posesión: 1) Por privación de la cosa o del goce del derecho por más de un año; 2) Por demanda o cualquier otro género de interpelación judicial; o, 3) Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

**d) Pública**, que se disfrute de manera que pueda ser conocida por todos. “Además de esos requisitos, la posesión debe darse durante lapsos de tiempo más o menos prolongados.

En ese tenor, de la legislación sustantiva para el Estado de Morelos se, establece que, los bienes inmuebles prescribirán en **cinco años**, cuando la posesión sea de buena fe o en **diez años**, cuando ésta sea de mala fe. El tiempo de referencia aumentará, en una tercera parte para ambos casos (posesión de buena fe y de mala fe), cuando el poseedor de finca rústica no hubiera cultivado durante más de tres años, **o por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, está ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder, como en el presente caso acontece.**

En ese tenor, el efecto de la **prescripción positiva o usucapión** será que la persona que ejerció la posesión reunidos los requisitos anteriormente señalados adquiera el bien inmueble, para lo cual, previamente, deberá seguir un juicio en contra de quien aparezca como propietario del bien en el registro público.

En ese orden de ideas, tenemos por su parte los atributos de la Posesión en la prescripción positiva de la propiedad.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

25

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

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

En esa virtud el artículo **965** del Código Civil para el Estado de Morelos, nos señala lo siguiente:

**“ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.** *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.*

*La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho”.*

De dicho precepto legal podemos advertir que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.

Entendiendo que así concurren los elementos en la posesión para prescribir un bien el externo correspondiente al “**corpus**, y el interno siendo este el “**animus domini**”, entendiéndolo este como el comportamiento que tiene el poseedor que la cosa es de su propiedad.

Por su parte, el artículo **966** dispone lo siguiente que para un mayor entendimiento se transcribe a la letra:

**“ARTÍCULO 966.- POSESIÓN ORIGINARIA DERIVADA.** *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.*

*Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo*

*lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.  
Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva”.*

Ahora bien, de este apartado legal, tenemos que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa.

**El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria;** el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.

Esta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.

Por otra parte el artículo **969** de la misma Codificación Sustantiva Civil nos señala que:



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

27

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

**“ARTÍCULO 969.- BIENES OBJETO DE POSESIÓN.**  
*Sólo pueden ser poseídos por los particulares los bienes y derechos que están en el comercio, que sean susceptibles de apropiación”.*

En ese sentido, solo pueden ser poseídos por los particulares los bienes y derechos, que están en el comercio y que son susceptibles de apropiación.

Así el artículo **972**, de la citada Codificación Sustantiva determina la presunción de propiedad por posesión originaria.

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

En ese tenor tenemos que, la posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales.

Por en cambio, no se establece la misma presunción, en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

De igual forma para determinar las calidades posesorias el artículo 977 dispone que:

**“ARTÍCULO 977.- CALIDADES POSESORIAS.** *Todo poseedor debe ser mantenido o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.*

*Es mejor la posesión que se funda en justo título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, la más antigua.*

*Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión”.*

Pues de lo anterior, se advierte que, **todo poseedor debe ser mantenido** o restituido en la posesión contra aquellos que no tengan mejor derecho para poseer.

Asimismo, es mejor la posesión que se funda en justo título y cuando tratándose de inmuebles la que está inscrita. A falta de título o siendo iguales los títulos, será la más antigua.

Si las posesiones fueren dudosas, se pondrá en depósito la cosa hasta que se resuelva a quién pertenece la posesión.

En ese mismo sentido es que los artículos 980 y 981, del Código Civil para el Estado de Morelos en relación a la posesión de buena y mala fe disponen lo siguiente.

**“ARTÍCULO 980.- POSESIÓN 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”.*

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

*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”.*

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

De los cuales podemos esgrimir en contexto que el que entra como poseedor de buena fe en que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle el derecho de poseer, así también es el que ignora los vicios de su título que el impiden poseer con derecho.

En ese sentido es poseedor de mala fe, el que entra a poseer sin título alguno para poseer; lo mismo que el conoce de los vicios de su título que le impiden poseer.

Por su parte del artículo **981** de la presunción de buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

En esa literalidad el artículo **982**, del Código Sustantivo Civil menciona a la letra:

**“ARTICULO 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE.** *El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio tiene los derechos siguientes:*

*I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;*

*II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;*

*III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y*

*IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.*

*El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro”.*

El cual nos establece que, el poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tendrá siguientes los derechos.

El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida; así como, el que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago; de igual forma el de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y el de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

31

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.

Puesto que el poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.

#### **De los atributos de la Posesión.**

En ese orden de ideas resulta conducente el describir, ahora los **atributos de la posesión con efectos de prescripción**, siendo estos en esencia resultan aplicables al caso contenidos en las disposiciones normativas, correspondientes a la noción de posesión de buena y mala fe, pacífica, continua, pública, cierta y equivocada, así como cuál es la posesión que produce la prescripción, **y la pérdida de esta.**

En ese tenor tenemos que el artículo **992** de la Legislación Sustantiva Civil para el Estado de Morelos, relativo a la noción de la posesión pacífica, establece lo siguiente.

**“ARTICULO 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA.**  
*Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión”.*

De dicho precepto legal podemos dilucidar que la posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la

violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerará viciada dicha posesión.

Por su parte el artículo **993** de la Codificación ya invocada respecto de la posesión continua nos establece lo siguiente:

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

De este precepto legal se advierte que, la posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251<sup>8</sup> a 1254<sup>9</sup> de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados siendo estos los relativos a la interrupción de la prescripción y sus efectos.

---

<sup>8</sup> **ARTÍCULO 1251.- CASOS DE LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** La prescripción se interrumpe: I.- Si el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho por más de un año, en los casos de prescripción positiva; II.- Por demanda o cualquier otro género de interpelación notificada al poseedor o al deudor en su caso. Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor se desistiese de su demanda o esta fuese desestimada. Cuando se haya tramitado la demanda ante Juzgado incompetente, se tendrá por interrumpida la prescripción por todo el tiempo del juicio, hasta que la resolución o sentencia que los concluye cause ejecutoria; III.- Por el nuevo ejercicio del derecho real, cuando por su no uso hubiere comenzado a correr la prescripción negativa; y, IV.- Porque la persona a cuyo favor corra la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

<sup>9</sup> **ARTÍCULO 1254.- EFECTOS DE LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** La interrupción de la prescripción produce los siguientes efectos: I.- Inutilizar todo el tiempo transcurrido antes de ella; y II.- Contra el fiador los mismos que para el deudor principal.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

33

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

Y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.

Por su parte el artículo **994** relativo a la posesión pública del Código Civil para Estado de Morelos a la letra dice lo siguiente:

**“ARTÍCULO 994.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA.**  
*Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.*

Por lo que, podemos advertir que la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien respecto al atributo de la posesión cierta y equívoca el artículo **995** de la Codificación ya invocada, mismo que a la letra dice:

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

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

Puesto que la posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.

En lo respectivo a la posesión que produce la prescripción el Código Civil para el Estado de Morelos tiene bien en establecer lo siguiente:

**“ARTICULO 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”.

Ya que de lo antes citado podemos apreciar que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En ese tenor asimismo es conducente citar el artículo **988** de la Legislación multicitada pues nos establece la pérdida de la posesión lo que para efectos de un mayor entendimiento se transcribe al presente.

**“ARTICULO 998.- PERDIDA DE LA POSESIÓN.** La posesión se pierde:

**I.- Por abandono;**

**II.- Por cesión a título oneroso o gratuito;**

**III.- Por la destrucción** o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio;

**IV.- Por resolución judicial;**”

**V.- Por despojo, si la posesión del despojante dura más de un año;**

**VI.- Por reivindicación del propietario; y**

**VII.- Por expropiación debida a causa de utilidad pública.**



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

35

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

*Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejerzan por el tiempo que baste para que queden prescritos.*

Pues de lo antes citado podemos entender que la posesión se pierde por los siguientes supuestos **por abandono**, por cesión a título oneroso y gratuito, por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio, por resolución judicial, por despojo, si la posesión del despojante dura más de un año, por reivindicación del propietario, por expropiación debida a causa de utilidad pública.

Es decir que se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitarlos o cuando no se ejerzan por el tiempo que baste para que queden prescritos.

Lo que prevén concretamente los preceptos analizados con anterioridad.

Esto, sobre la base de que es pacífica la posesión adquirida sin violencia; continua, la que no ha sido interrumpida en alguno de los casos legales correspondientes; pública, la que se disfruta de manera que es conocida por una comunidad determinada o la que se inscribe en el Registro Público correspondiente.

Sirve de apoyo la siguiente tesis aislada, Suprema Corte de Justicia de la Nación, registro digital: 343795, instancia: tercera sala, quinta época, materias(s): civil, fuente: semanario judicial de la federación, tomo v, página 2716.

**“POSESIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).** *Conforme al artículo 861 del Código Civil, es posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y es evidente que tratándose de inmuebles, tal posibilidad siempre existe cuando se realizan directamente los hechos posesorios por el mismo poseedor”.*

Así, al decir que la posesión debe ser a título de propietario, hace referencia a que debe surgir de un título que sea suficiente para adquirir, independientemente de que dicho título tenga defectos formales o sustanciales que se purgarán mediante la prescripción positiva permitiendo al interesado adquirir el de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro bien que ha utilizado pública, pacífica y continuamente a manera de dueño.

Sirve de criterio orientador en lo que aquí interesa la siguiente Jurisprudencia digital: 2024394, Instancia: Plenos de Circuito, Undécima Época, Materias(s): Civil, Tesis: PC.I.C. J/13 C (11a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Abril de 2022, Tomo III, página 2134.

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).** *Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben*

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

**Criterio jurídico:** El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.

**Justificación:** La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, 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, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar

*con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión.*

De lo dicho, puede advertirse que la razón de ser de esta institución se funda en la necesidad que el interés social tiene de que no permanezca incierta indefinidamente la propiedad, pues sin su apoyo estaría siempre expuesta a constantes controversias o litigios. Por tanto, satisface a una necesidad de interés público, porque consolida los títulos por los cuales se posee el bien a título de dueño, y que puedan ser insuficientes por sí mismos para acreditar la propiedad, o los suple cuando se han perdido o por alguna otra causa no se tienen, protegiendo el patrimonio de las personas contra injustas pretensiones de igual forma se debe reunir los demás atributos para que la prescripción sea procedente.

Ahora bien, por cuanto, a lo que respecta de la posesión para prescribir un bien inmueble como en el presente caso y en virtud de lo ya expuesto se tiene a modo de conclusión que esta se considera como un derecho relativo sobre una cosa a diferencia de la propiedad así como otros derechos reales que resultan ser definitivos.

De esto tenemos que etimológicamente la palabra "**possidere**", de donde "**possessio**" se deriva, contiene a su vez la palabra "**sedere**" o sentarse, sentarse o asentarse en una cosa, de ahí la definición de posesión como el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuera propietario.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

Asimismo, de manera doctrinal tenemos que el autor **Miguel Alessio Robles** señala que la posesión tiene como fuente a un hecho, pero no es un hecho jurídico, puesto que de esa fuente solo puede surgir de una relación jurídica, es decir, un derecho y la obligación correlativa.

Los derechos son absolutos o relativos y tratándose de los patrimoniales, reales o personales. No se presenta la realidad de otra forma.<sup>10</sup>

En otro aspecto, tenemos que las condiciones necesarias para prescribir, conforme a las disposiciones legales en vigor, las cuales se apartan de la teoría clásica de la posesión, requieren la prueba de que se ha poseído a título de propietario, de manera que la simple intención de poseer como dueño no es suficiente para producir prescripción. Aun dentro de la doctrina jurídica expuesta por **Savigny**, que exige en la posesión la concurrencia de un elemento externo "**Corpus**" y otro interno "**Animus**", se ha admitido que el "**animus domini**", considerado como un elemento psicológico, debe exteriorizarse mediante la realización de actos que implican el ejercicio regular del derecho de propiedad.

El mismo tratadista explica que las palabras "**Animus domini**" sólo tienen por objeto determinar la naturaleza de la intención requerida para poseer, relacionándola a lo que el propietario tendría derecho a hacer, sin pretender, en manera alguna, que la intención del poseedor deba tener por

<sup>10</sup> Alessio Robles, Miguel. Posesión. Revista Jurídicas UNAM. Num. 3. México. 2001.

objeto el derecho de propiedad en sí mismo, lo que sería absurdo, por ejemplo, de parte del ladrón.

Los preceptos legales citados, adoptan la **teoría de la causa posesionista**, que permite acreditar cuál es el estado del espíritu del presunto poseedor por la demostración que resulta de su título, ya que nadie pueda cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión, salvo el caso de intervención del título.

Es decir, que habiendo entrado en la ocupación por virtud de un título, será éste el que determine la existencia o inexistencia del concepto de propietario como una presunción legal.<sup>11</sup>

Por su parte **Planiol y Ripert**, definen la posesión como un estado de derecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si fuera propietario de ella el que los realiza<sup>12</sup>.

En ese sentido definidos que fueron los conceptos necesarios a dilucidar para determinar, en la presente resolución.

---

<sup>11</sup> Tesis Aislada. Materia Civil. Tercera Sala. Registro Digital 272035. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXII, Cuarta Parte, página 338, Sexta Época.

<sup>12</sup> Planiol, Marcelo, Ripert, Jorge. Tratado práctico de derecho civil francés. Tomo III. Los bienes. con el concurso de Mauricio Picard. Traducción española del Dr. Mario Díaz Cruz. Primera Edición. Edit. Cárdenas. México. 1997. p.23.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

41

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

En efecto, es **Infundado** el motivo de disconformidad que refiere el recurrente, en cuanto que la Juez de Instancia, realizó una indebida valoración de la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, al señalar que sus testigos no omitieron referir las circunstancias de tiempo modo y lugar y que consecuentemente, aportaron hechos que conocieron de forma directa, situación por lo que considera incorrecta su valoración; sin embargo, esto puede apreciarse (a fojas 196 vuelta de la resolución materia de disconformidad) el Juez de Instancia señaló lo siguiente.

Por cuanto, a la testimonial a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, estos omitieron referir las circunstancias que hagan permisible sustentar sus afirmaciones a limitarse a confirmar los hechos contenidas en las preguntas realizadas sin aportar circunstancias de modo tiempo y lugar, ya que sus respuestas fueron inducidas por el interrogatorio limitándose a corroborar el pliego de preguntas.

En ese sentido, es que la disconformidad deviene **infundada** el motivo del inconforme apelante, en efecto, esta superioridad considera, que los testimonios que se rindieron ante la Juez de Instancia, no se advierte al menos con meridiana claridad, la posesión que refiere haber tenido sobre el bien inmueble desde el trece de febrero de dos mil catorce, data en la que manifiesta que su causahabiente \*\*\*\*\* celebró contrato de compraventa en su favor, pues al respecto de cómo aconteció su posesión posterior a la compra nada dijeron, de

ahí que no hace presumible de qué forma detentó la posesión sobre el bien.

Ello, además porque, la posesión que aduce el accionante, encuentra prueba en contrario, dado que no se expusieron por parte de los testigos del inconforme, las circunstancias de lugar, modo y tiempo de su posesión, pues estos omitieron referir condiciones que hagan permisible “**la posesión**” al limitarse a confirmar los hechos en las preguntas realizadas; sin aportar, circunstancias como ya se mencionó de modo y tiempo y lugar en que apoyaron su declaración, por lo que, la Jueza les restó valor y eficacia probatoria, a las cualidades de la posesión alegada por la actora; es decir, pública, pacífica, continua y suficiente, pues no existe narración clara y precisa de cómo es que ejerció la posesión en torno al bien a prescribir de ahí que resulta **Infundados** sus motivos de disconformidad.

Lo que encuentra aplicación en la Jurisprudencia por reiteración de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, registro digital: 2018190, instancia: tribunales colegiados de circuito, décima época, materias(s): civil, tesis: VI.20.C. J/30 (10a.), fuente: gaceta del semanario judicial de la federación, libro 59, octubre de 2018, tomo III, página 2079.

**“PRUEBA TESTIMONIAL EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. PARA TENER LA FUERZA NECESARIA PARA DEMOSTRAR EL HECHO QUE SE PRETENDA, EN LA DEMANDA DEBE NARRARSE DE MANERA CLARA Y PRECISA LA VERIFICACIÓN DE ESE ACONTECIMIENTO, ASÍ COMO EL NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE LO PRESENCIARON Y LAS**

**PODER JUDICIAL**H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOSUNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN  
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**RAZONES POR LAS CUALES LES CONSTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** El artículo 105 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, no prevé la forma en que debe redactarse la demanda, pues sólo establece que será formal y legalmente válida cuando se ajuste a los términos marcados por la ley; sin embargo, las fracciones VI y VIII del diverso numeral 194 de la codificación citada disponen, respectivamente, que la exposición de los hechos en que se funde la acción deberá ser clara y sucinta, lo que implica circunstanciar los eventos en que se base el enjuiciante, y que en el apartado de "pruebas" se ofrecerán las que guarden estrecha relación con los hechos aducidos, mediante la expresión concreta en cada caso de lo que se pretende probar. De lo anterior se concluye que para que la prueba testimonial tenga la fuerza necesaria para demostrar el hecho que se pretenda, en la demanda no sólo debe narrarse de manera clara y precisa la verificación de un determinado acontecimiento, sino que también es necesario que se especifiquen el nombre de las personas que lo presenciaron y las razones por las cuales les consta, ya que no basta la simple afirmación de que ciertos eventos tuvieron lugar, para que ésta se corrobore con el dicho de personas, cuya presencia en los hechos no quedó relacionada desde que éstos fueron narrados en la demanda". SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Aspectos, que se advierten de las respuestas de los testigos en lo que aquí interesa, declaraciones, ya que realizaron ante la Juez de Instancia en lo siguiente:

Testigo \*\*\*\*\*:

**"A la Siete.** - Desde el trece de febrero de dos mil catorce".

**"A la Ocho.** - Como dueño desde que lo compro"

**"A la Nueve.** - El señor \*\*\*\*\*."

**"A la Diez.** - Porque desde lo compro ha hecho mejoras".

**"A la Once.** - Si lo conoce está ubicado en calle reforma."

**"A la Doce.** - (...)

**"A la Trece.** - (...)

**"A la Catorce.** - Como dueño".

**"A la Catorce.** - (sic). **Si se encuentra de manera pacífica, continua y de buena fe"**

**"A la Quince.** - No jamás ha sido molestado".

**“A la Dieciséis.** - No desde que lo compro ha estado en posesión y le ha hecho mejoras al terreno”.

**“A la Diecisiete.** - Si de manera pública y de buena fe”.

**“A la Dieciocho.** - El señor \*\*\*\*\* , porque ahí estaba el taller mecánico”.

**“A la Diecinueve.** - Aproximadamente hace seis años, desde el dos mil ocho al dos mil catorce”.

**“A la Veinte.** - Sí”.

**“A la Veintiuno.** - El señor \*\*\*\*\*”.

**“A la Veintidós.** - Porque conocía al señor Jorge por el servicio que le daba a mi automóvil”.

Testigo \*\*\*\*\*:

**“A la Siete.** - Desde febrero de dos mil catorce”.

**“A la Ocho.** - Como dueño desde que lo compro”

**“A la Nueve.** - El señor \*\*\*\*\*.”

**“A la Diez.** - Como lo había mencionado mi papa llevaba su carro a su taller mecánico, y en una ocasión el señor \*\*\*\*\* nos presentó al señor y nos dijo que el señor \*\*\*\*\* que sería el nuevo propietario del lugar”.

**“A la Once.** - Si, lo conozco se encuentra ubicado en \*\*\*\*\* \*\*, en la colonia \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\* , Morelos”.

**“A la Doce.** - (...)

**“A la Trece.** - (...)

**“A la Catorce.** - Como dueño desde que lo compro”.

**“A la Catorce.** - (sic) Si se encuentra de manera pacífica y de buena fe desde que lo compro”.

**“A la Quince.** - No, ninguna ha estado viviendo ahí de manera pacífica y de buena fe”.

**“A la Dieciséis.** - No, de ninguna desde que lo compro”.

**“A la Diecisiete.** - Si se encuentra ahí de manera pública y de hecho le ha estado haciendo mejoras al lugar”.

**“A la Dieciocho.** - El señor \*\*\*\*\*”.

**“A la Diecinueve.** - Aproximadamente seis años, antes de que se lo vendiera al señor \*\*\*\*\*”.

**“A la Veinte.** - Si se los transmitió de manera pacífica y de buena fe”.

**“A la Veintiuno.** - El señor \*\*\*\*\*”.

**“A la Veintidós.** - Como lo había mencionado anteriormente eran mis vecinos donde antes yo vivía, además de que tenía el taller mecánico y en una ocasión el señor \*\*\*\*\* nos dijo y presento al señor \*\*\*\*\* , como nuevo dueño del lugar” ...



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

45

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

En consecuencia, deviene infundado, lo manifestado por el inconforme, pues la Juez de instancia, sí tomó en consideración, dichos aspectos, y arribó a la conclusión que los testigos omitieron referir circunstancias que por medio de sus sentidos hayan apreciado y les consten y que generaran convicción de que la posesión es pública, pacífica y continua e ininterrumpida y en carácter de propietario.

Además, la Juez de Instancia evidenció que las respuestas dadas por los declarantes son inducidas, y por lo tanto no aportaron al juicio hechos que conozcan de manera directa, lo que demeritó su testimonio; y, que ello no creó certeza en el juzgador y que carecen de credibilidad; por lo tanto, resultaron insuficientes, para tener por demostrado los atributos de la posesión, presuntamente por el accionante.

Máxime, que se advierte un aleccionamiento, en sus testimonios, al existir similitud en las respuestas dadas por los atestes del actor en el juicio, en especial a las preguntas **ocho, nueve, catorce, catorce bis, diecisiete y veintiuno**, lo que permite concluir que la Juez de Instancia, actuó de forma correcta al considerarlos ineficaces, y restarles el valor probatorio para tener por acreditado la posesión sobre el bien inmueble que pretendió prescribir.

Por lo tanto, no le asiste razón al inconforme, el hecho que manifestó, en el sentido de que, la Juez de Instancia no relacionó la testimonial con las pruebas consistentes en la periciales en materia de topografía y valuación e inspección

judicial, así como los documentos que acompañó a su escrito de demanda, pues contrario a lo que sostiene el inconforme, la Jueza de Instancia, si consideró el material probatorio, mencionado; sin embargo, en nada le benefició, al canónico en su intención de demostrar la posesión la cual, adujo sobre el bien inmueble, por el que ejercitó la acción real.

Por otra parte, también es **Infundado**, el motivo de disconformidad que aduce, en el sentido de que la Juez de Instancia consideró, que el terreno no se encuentra habitado por el apelante, toda vez que este considera que no es una condición que el terreno se encuentre habitado para que tenga la posesión, dado que sus testigos **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, en sus declaraciones se desprende que realizó actividades de limpieza y se ha encargado de su cuidado asimismo, que se ha ostentado como dueño y dicha ocupación es pública, aspecto que dice le deparó perjuicio al no haber sido considerados por la Juez de Instancia.

Sin embargo, esta Superioridad estima, que contrario a lo que aduce el inconforme sí fueron valorados tales aspectos, por la Juez de Instancia pues incluso ésta señaló (a fojas 156 y vuelta de los autos de origen), que no pasa por alto que los declarantes señalaron que la parte actora ha realizado mejoras al inmueble además de encontrarse un taller mecánico en el mismo; sin embargo, dichas manifestaciones se encuentran contradichas con la inspección judicial y las periciales en materia de topografía y valuación, ambas realizadas en el bien inmueble, de las cuales se desprende lo



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

47

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

siguiente y que si fue tomado en consideración por la  
Juzgadora:

*“...Que el predio se encuentra en **estado de abandono**, la construcción existente en el inmueble es inhabitable al grado de ser necesaria su demolición **denotándose la falta de cuidado y limpieza del predio**, además de no advertirse la existencia de un taller mecánico por ende es evidente que las declaraciones carecen de veracidad, puesto que las condiciones físicas y materiales son diversas a lo señalado por los declarantes lo que merma las declaraciones vertidas...”*

De ahí, que es evidente, que la Juez sí se apoyó en los medios de prueba que le fueron a llegados al proceso en especial los relativos a la inspección judicial, las periciales en materia de topografía y valuación, ambas efectuadas en el inmueble materia del juicio, lo que llevó a la Juzgadora a concluir que el bien inmueble se encuentra **en estado de abandono y en condiciones de deterioro**, aspectos que afectan a la posesión que refiere tener el actor en el juicio principal hoy apelante.

De ahí, que resulta correcto que la Juez les haya restado valor probatorio, al existir pruebas en contrario a lo manifestado por los atestes, pues ello, creó certeza en la Juzgadora, de que el bien inmueble se encontraba abandonado y en mal estado, aspectos que quedaron corroborados, en autos (a fojas 135 y 136) el primero relativo a la inspección judicial de fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, llevado a cabo por la actuario adscrita a dicho Juzgado en el que se asentó lo siguiente

## Inspección Judicial.

*“...es un terreno de aproximadamente 1,900 metros, el cual se encuentra en la parte de enfrente una construcción, de concreto con cuarteaduras, sin puertas, ventanas, **en mal estado, sucio, con basura**, y al fondo está inclinado hacia abajo, con árboles grandes, hierba verde, pasto crecido...no cuenta con instalaciones eléctricas, ni hidráulicas, no cuenta con muebles de baño, no tiene puertas, closet, ni cocina... el predio en mención está **en total estado de abandono**...”*

Asimismo, puede advertirse, del escrito presentado por el Ingeniero **\*\*\*\*\***, (a fojas 136) dirigido a la Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en el expediente **135/2021-1**, en su carácter de perito en materia de topografía y valuación nombrado por la actora en el juicio principal hoy apelante, del que se desprende lo siguiente:

*“...Solicito respetuosamente a este H. Juzgado la ampliación de un término legal para poder rendir mi dictamen encomendado en autos, **tomando en cuenta que el terreno objeto del levantamiento topográfico requiere se limpie, me impide tomar las mediciones correctas del inmueble, dado que también tiene maleza y arbustos en general**, y las construcciones objeto de valuación se encuentran en semi destrucción así como las bardas, lo anterior me sea dado una prórroga...”*

Aspecto que, evidencian y corroborado con la emisión del dictamen, emitido por el antes mencionado Ingeniero **\*\*\*\*\***, de fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno como consta (a fojas 138 a 143) en los autos de origen.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

49

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

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

Dictamen del que, se tiene entre otras cosas, **que el bien inmueble en general se encuentra deteriorado que presenta humedad en muros y losa, que existen fracturas** en su estructura que son altamente peligrosas que no son habitables y que sufre de daño estructural, por lo que de preferencia deben ser demolidas.

Pericial, que fue ratificada ante la Juez de Instancia, en fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno (a fojas 146), en ese sentido, es evidente que la Juzgadora actuó correctamente, al desestimar las declaraciones de los testigos del actor, pues además, obra en autos el dictamen, en materia de topografía, emitido por el perito designado por el Juzgado Ingeniero \*\*\*\*\* , de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintidós (a fojas 160 a 166 de autos).

Con el cual, se corrobora que **la construcción se encuentra en mal estado, que se observan daños mayores en algunos elementos como columnas, losas y muros que no cuenta con instalaciones de servicios básicos, así como que, no está en condiciones de ser habitado.**

Por lo que, esta Superioridad estima, que estos aspectos si fueron tomados en consideración por la Juez de Instancia contrario a lo que sostiene la parte apelante en el presente; puesto que, de los medios de prueba , se concluye que el bien se encuentra en estado de **abandono y deterioro**; por lo tanto, el medio probatorio resultó ineficaz para demostrar

que la parte actora se encontraba en posesión del predio materia de juicio.

Puesto que, de lo refirió se advierte que el lote, no se encuentra habitado por la parte actora en el juicio de origen, pues en caso de encontrarse en posesión de éste, el predio se encontraría, libre de basura en el jardín y escombros con un espacio acondicionado para ejercer actos de dominio en el mismo y con los servicios básicos que permitan su uso y disfrute, lo que en el caso no quedó demostrado.

En esa virtud, el concepto de propietario constituye el eje rector bajo el cual se analiza la procedencia o improcedencia de la acción adquisitiva por prescripción, pues únicamente la posesión originaria es apta para usucapir; por tanto, para la actualización de ese supuesto es indispensable que el poseedor del bien cuente con el derecho de disposición "***ius abutendi***", el derecho de apropiarse de los frutos del bien "***ius fruendi***" y el derecho de usar el bien "***ius utendi***"; es decir, que él propietario de la cosa se conduzca como el dueño y cuente con todos los derechos inherentes a ella, atributos que no demostró.

Aspectos, que le desfavorecieron al apelante y actor en el juicio en lo principal; por lo que, resulta inconcuso entonces que la Juez les otorgara valor probatorio a lo declarado por los testigos, como incorrectamente lo refiere el



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

51

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

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

apelante, pues existen pruebas en contrario, que le restan credibilidad, al testimonio rendido por sus testigos.

Resultando también correcto el proceder de la Juez de Instancia al desestimar la prueba testimonial, pues en ésta consideró que los testigos refieren que su presentante había realizado mejoras al terreno, como se advierte de las respuestas dadas a la **pregunta número diez** en la que ambos atestes manifestaron, que su presentante le ha estado haciendo mejoras refiriendo uno de ellos al lugar y el otro al terreno, pues como bien los sostuvo la Juez de Instancia, de las constancias de autos se advierte que el inmueble se encuentra en **estado de abandono, con basura, escombros**, y no cuenta con servicios básicos.

Por lo tanto, se estima que contrario a lo que refiere el inconforme se considera que la Juez de Instancia fue clara en dicho aspecto, congruente, pues estudio el contenido de los depósitos ante ella realizados, sin embargo estos carecieron de credibilidad; y, por lo tanto de eficacia, aspectos que contrario a lo que sostiene el recurrente, se tiene que sí fueron valorados por la Juez de Origen.

Por otra parte, también son **Infundados** las manifestaciones que en vía de agravio realiza el inconforme, en relación al domicilio de los testigos que este presentó, aspecto que sí fue considerado por la Juez de Instancia para restarle eficacia a su dicho al considerar que los declarantes tienen su residencia alejada a la ubicación del inmueble sujeto a la litis, y

por lo tanto, consideró que su testimonio era ineficaz para demostrar su acción, al no tener arraigo cercano al lugar donde se ubica el predio, pues ello creó convicción en la Juzgadora la falta de arraigo en el lugar donde se ubica el predio en litis, para desestimar sus deposados.

Argumentó, que se estima además **Inoperante** dado que dicha circunstancia en nada cambiaría a la conclusión a la que llegó la Juzgadora pues en esencia desestimó los deposados que ante ella se rindieron, como se ha venido refiriendo en líneas anteriores, al existir pruebas en contrario a lo manifestado por estos, ya que no fueron para la Juez, suficientes para acreditar la posesión del bien inmueble materia de juicio y así lo consideró.

Toda vez, que los declarantes omitieron referir las circunstancias de modo, tiempo y lugar en los que sustentaron su dicho, pues prescindieron de señalar las circunstancias del porque conocen, que, el accionante se encuentra en posesión del terreno a prescribir y que ello no permitió crear convicción en la Juzgadora; de ahí, que resulta inoperante el motivo de disconformidad sin que, se inadvierta que tanto el testigo de nombre \*\*\*\*\* así como \*\*\*\*\*, refieren haber conocido la posesión del causahabiente en juicio de nombre \*\*\*\*\* ya que relatan llevaban a reparar su vehículo al taller ubicado en el terreno en juicio, pero respecto de la posesión que aduce el recurrente solo refieren que su causahabiente le vendió el terreno, y en ningún otro aspecto que haga presumible que este realizó actos posesorios a título de dueño de manera pública,



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

pacífica, e ininterrumpida, así como en que consistieron esos actos, aspectos que no fueron no pusieron en conocimiento de la Juez.

Maxime que únicamente refieren que ahí conocieron a su presentante, sin embargo se estima que la Juez de Instancia actuó correctamente al desestimarlos, por ineficaces los depósitos, pues de lo declarado no se advierte que la posesión la detentara el accionante **\*\*\*\*\***, si no su causahabiente el señor **\*\*\*\*\***, pues ello se advierte a la respuesta dada a la pregunta marcada con el número **dieciocho** del interrogatorio desahogado en el juicio principal, de ahí que es inconcuso que la Juez de Instancia, les tuviese que otorgar valor probatorio a sus depósitos como lo pretende el recurrente.

Por lo tanto, no se actualiza el supuesto nexo que refiere entre el testigo y el hecho que pretende acreditar ante la Juzgadora de Instancia, pues ello no queda de manifiesto.

En ese sentido, continúa siendo **infundado** lo que sostiene el apelante respecto que la Juzgadora no tomó en cuenta las preguntas y respuestas realizadas, por los testigos, toda vez que refiere que estos, sí acreditaron que el accionante, **\*\*\*\*\***, sí posee el inmueble en cita, cuestión que menciona fue dejado de valorar que además la Juzgadora considera que la posesión del inmueble debe estar habitado o ser el domicilio de la persona, por lo que su posesión en concepto de dueño quedó acreditada.

Aspecto, que esta Alzada no comparte pues resulta **infundado**, pues como ha quedado de manifiesto la Juez sí analizó a consideración de esta Superioridad de manera correcta, el contenido de la testimonial a cargo de los atestes \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*; por lo que evaluó que no se acreditó la posesión alegada, a lo largo del tiempo, lo que omitieron poner en conocimiento de manera directa al Órgano Jurisdiccional de ahí que resulte **Improcedente** el motivo de disconformidad.

Además, también razonó, que las declaraciones se encuentran contradichas con la inspección judicial, y la pericial en materia de topografía y valuación ambas efectuadas en el inmueble; por lo que, la Juez de Instancia, estimó que el inmueble en litigio se encuentra en **estado de abandono y advirtió que no se encuentra habitado por alguna persona.**

De ahí, que resultó correcto que la Juez no tuviera por acreditado los extremos de la posesión en carácter de dueño del apelante \*\*\*\*\*; por lo que, contrario a lo que sostiene el inconforme apelante a consideración de esta superioridad la Juez si tomó en consideración, el testimonio rendido por los oferentes ofrecidos por el apelante, no obstante los mismos resultaron ineficaces, para demostrar que la parte actora en lo principal se encuentra en posesión del predio sujeto a litis, constituyéndose por tanto en ineficaz para demostrar la posesión del actor.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

55

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

Por lo que, no asiste la razón y por tanto deviene **infundado** lo manifestado por el disconforme en el sentido de que el medio de prueba no valorado por la Juzgadora es de gran importancia al referirse a la prueba testimonial; pues, contrario a lo que sostiene las declaraciones no fueron consideradas contradictorias; sin embargo, tampoco pueden considerarse coincidentes para demostrar la posesión del accionante, del predio materia de la litis y si en cambio como ya se refirió.

Por en cambio, engendraron una sospecha en la Juzgadora pues estas fueron contradichas como se insiste con las periciales en topografía y valuación así como la inspección judicial de fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno, aspectos que se insiste la Juez de instancia consideró suficientes para restarles, credibilidad a los testimonios de los atestes \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

Inverso a lo que sostiene el recurrente la Jueza valoró en todo su contexto la prueba testimonial que le fue ofertada y puesta a su consideración en el ejercicio de sus facultades, para valorar dichas probanzas, es en sentido es que la Juzgadora meditó que la misma es ineficaz, por los motivos que se han expuesto en líneas que anteceden.

Así mismo, es **infundado** las manifestaciones del accionante en torno a que la Juzgadora pretende que éste habite el predio para poder prescribirlo, pues señala que en términos del artículo **1224** del Código Civil para el Estado de

Morelos, establece la posesión en concepto de dueño la cual; el considera sí probó con el contrato de compraventa de **fecha trece de febrero de dos mil catorce, como acto generador.**

Sin embargo, la Juez de Origen si concedió valor probatorio al documento como **causa generadora de su posesión** ello "**per-se**", no constituye en sin, se dé por sentado la acreditación de la posesión para prescribir; sino que, solo demostró el acto generador que da lugar a la posesión mas no acreditó la misma, en el entendido de que debe acreditarse fehacientemente y sin duda alguna, bajos los atributos expuestos en líneas anteriores, lo que, en el presente caso no aconteció como acertadamente lo consideró la Juzgadora de Origen.

En ese tenor, es de recordar que **la posesión, debe ejercerse, disfrutarse y gozarse**, para tener por acreditado este derecho real sobre la cosa, con efectos de prescripción positiva de propiedad en su favor, pues resulta necesario que esto se acredite, para que la acción prospere y no sólo así la causa generadora de dicha posesión, **si no también que se ha ejercido sobre la cosa, un poderío de hecho en virtud del cual una persona lo retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento, o de custodia, uso y de disfrute.**

Aspectos, que la Juez de Instancia no tuvo por acreditados, de parte del accionante, ya que estimó que atendiendo al cúmulo de pruebas existente en el juicio, el bien





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

57

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ANGELES

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

pretendido a prescribir **está abandonado**, es decir que nadie ejerce posesión de este, como contrariamente lo pretende sostener el disconforme.

Aunado a ello, es que la posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho, o sin derecho alguno; en el primer caso de estos, es poseedor de derecho y en el segundo de derecho, no obstante esta requiere que se ejercite con el "**animus domini**", y "**el corpus**", sobre la cosa.

Sirve de apoyo la siguiente Tesis Aislada de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, registro digital: 272035, instancia: tercera sala, sexta época, materias(s): civil, fuente: semanario judicial de la federación, volumen XXII, cuarta parte, página 338.

**"POSESIÓN APTA PARA PRODUCIR LA PRESCRIPCIÓN.** Las condiciones necesarias para prescribir, conforme a las disposiciones legales actualmente en vigor, las cuales se apartan de la teoría clásica de la posesión, requieren la prueba de que se ha poseído a título de propietario, de manera que la simple intención de poseer como dueño no es suficiente para producirla prescripción. Aun dentro de la doctrina jurídica expuesta por Savigny, que exige en la posesión la concurrencia de un elemento externo corpus y otro interno animus, se ha admitido que el animus domini, considerado como un elemento psicológico, debe exteriorizarse mediante la realización de actos que implican el ejercicio regular del derecho de propiedad. El mismo tratadista explica que las palabras animus domini sólo tienen por objeto determinar la naturaleza de la intención requerida para poseer, relacionándola a lo que el propietario tendría derecho a hacer, sin pretender, en manera alguna, que la intención del poseedor deba tener por objeto el derecho de propiedad en sí mismo, lo que sería absurdo, por ejemplo, de parte del ladrón. Los artículos 826 y 827 del Código Civil en vigor, adoptan la

*teoría de la causa posesionista, que permite acreditar cuál es el estado del espíritu del presunto poseedor por la demostración que resulta de su título, ya que nadie pueda cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión, salvo el caso de intervención del título. Es decir, que habiendo entrado en la ocupación por virtud de un título, será éste el que determine la existencia o inexistencia del concepto de propietario como una presunción legal.*

En esa virtud, es que, el “**Corpus**” comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva, lo que al caso no quedó demostrado.

En lo que respecta al “**animus domini**”, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio de manera pública y continua.

En ese sentido, contrario a lo que sostiene el inconforme, sí queda de manifiesto que no quedó acreditada su posesión como bien lo refirió la Juez de Instancia, apoyado para ello en los medios de prueba que el fueron allegados, al proceso incluso por parte de la propia parte actora tratándose de la pericial a cargo del perito, \*\*\*\*\* y la pericial del perito designado por el Juzgado \*\*\*\*\*, así como de la propia diligencia de inspección judicial, propuesta por la actora, concluyeron que el bien inmueble se encuentra abandonado, por lo que se estima correcto el proceder de la Juez de Origen.



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

Por lo que, en ese tenor, resulta inconcuso que exista una pretensión humana a favor del inconforme, como lo refiere en su escrito de inconformidad pues el hecho de introducir a la fedataria como a los peritos al bien materia de la prescripción en nada le surte efectos, pues no se advierte en ella un acto de poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ello actos materiales de aprovechamiento y de custodia, pues ello nos llevaría al absurdo de que cualquier persona que pudiera permitirte el acceso a un lugar determinado ejerciera actos de poderío sobre la cosa en carácter de propietario.

Máxime, que se reitera que, de las pruebas ofertadas por el inconforme, en especial las periciales en topografía y valuación e inspección judicial depararon en perjuicio de sus intereses, pues lo único que se acreditó como certeramente lo señala la Juzgadora es que el bien inmueble se encuentra en abandonado y deterioro.

De ahí, que con posterioridad pretenda hacer presumible su posesión como este lo refiere, en nada desvirtúa las pruebas que depararon en su perjuicio y las manifestaciones vertidas por el actor respecto del porqué del estado del bien inmueble en cita, en el que refirió no haber contado con recursos económicos, para limpiar o mantener limpio el terreno en nada le beneficia, lo que se advierte del cúmulo probatorio es que, se encuentra en una estado de abandono, como acertadamente lo señala la Juez de Instancia.

Pues en el caso debió acreditar la posesión a título de dueño, y por el tiempo que marca la Ley que en el caso acontece ya que, en términos del artículo **1223**, del Código Civil para el Estado de Morelos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos o perder estos últimos, así como liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la Ley lo que al presente no acreditó.

Por lo que, es inconcuso que el apelante estime que existen medios de prueba suficientes para acreditar la acción de prescripción positiva de la propiedad, pues contrario a lo que éste sostiene la resolución recurrida de **once de abril de dos mil veintidós**, sí se encuentra debidamente fundada y motivada, pues la Juez, fundó en las disposiciones normativas en las que valoró actualizarse su proceder y que este también fue motivado con los argumentos expresados en la sentencia mismos que la llevaron a tomar la decisión, de que en el presente caso la parte actora **\*\*\*\*\***, no acreditó la acción de prescripción positiva de la propiedad, que ejercitó en contra los demandados misma que no prosperó.

Por otra parte, no pasa inadvertido para quien esto resuelve, que la Juez de instancia desestimó, por ineficaces para acreditar la posesión del bien a prescribir, las documentales públicas, relativas al **1).- Certificado de libertad de gravamen**, expedido por el **\*\*\*\*\***, con folio real **\*\*\*\*\***, **2).- Estado de cuenta del Impuesto Predial** expedido por la



**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

61

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

Jefatura de Ingresos de la Tesorería Municipal de Temixco de la cuenta \*\*\*\*\* , **3).**- Recibos de Pago del Impuesto Predial, expedido por el Municipio de Temixco, Morelos de la cuenta \*\*\*\*\* , medios de prueba que consideró como ineficaz para demostrar la posesión del predio sujeto a litis.

Sin embargo, al respecto el inconforme nada adujo, tampoco se inconformó al respecto, quedando firme en su perjuicio lo sostenido por la Juez de instancia, es decir la ineficacia de los medios de prueba que ofreció para demostrar su posesión, de ahí que sus agravios son **Insuficientes** para desestimar la totalidad de los elementos que consideró la Juez en sentencia para declarar improcedente la acción, de ahí que deben declararse firmes.

Finalmente con relación a la presuncional legal y humana como instrumental de actuaciones, la juez consideró restarles valor probatorio al no encontrar medios de prueba que demuestre los atributos de la posesión, y al respecto el inconforme nada adujo en nada se dolió, deparando su silencio en su perjuicio, pues no se inconformó al respecto.

Sirve de criterio orientador la siguiente tesis aislada de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 167031, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o.C.680 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Julio de 2009, página 1861.

**“APELACIÓN. SI LOS AGRAVIOS NO COMBATEN EL FALLO NATURAL DEBE CONFIRMARSE LA SENTENCIA IMPUGNADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Si bien es cierto que el recurso de apelación, conforme al artículo 376 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, tiene por objeto que el superior revoque o modifique la resolución impugnada, sin establecer que pueda confirmarse, también lo es que el diverso numeral 396 del propio ordenamiento legal señala la facultad del tribunal de apelación para declarar los agravios como infundados, inoperantes o insuficientes; calificativas que atienden a la falta de impugnación de los motivos de inconformidad respecto de las consideraciones de la resolución reclamada; por lo que si los agravios no combaten el fallo natural, ello trae como consecuencia lógica jurídica que deba confirmarse la sentencia recurrida”. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

En esa virtud, es claro para esta superioridad que en el juicio de origen no quedaron acreditados, los atributos de la posesión, con efectos de prescripción como lo pretendió el accionante en el Juicio de origen, al haber quedado demostrado el abandono, en el que se encuentra, el bien a prescribir, por lo que, se estima correcto la determinación a la que arribó la Juez de instancia, al declarar que no quedó acreditada la acción de la acción de prescripción positiva de la propiedad

De lo dicho, se puede advertir que la razón de ser de esta institución se funda en la necesidad que el interés social tiene de que no permanezca incierta indefinidamente la propiedad, pues sin su apoyo estaría siempre expuesta a constantes controversias o litigios.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

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

Por tanto, la prescripción positiva de la propiedad, satisface a una necesidad de interés público, porque consolida los títulos por los cuales se posee el bien a título de dueño, y que puedan ser insuficientes por sí mismos para acreditar la propiedad, o los suple cuando se han perdido o por alguna otra causa no se tienen, protegiendo el patrimonio de las personas contra injustas pretensiones, sin embargo de igual forma se deben reunir los demás atributos entre estos en el de la posesión y sus características, para que la prescripción sea procedente, lo que en la especie no aconteció.

V.- En las anotadas consideraciones, y al ser **Infundados** en una parte **Inoperantes** e **Insuficientes** en otra los motivos de agravio por el recurrente, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 530 del Código Procesal Civil, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de **once de abril de dos mil veintidós**, dictada por la **Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, en el **JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE LA PROPIEDAD**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\*y otros**, con el número de expediente **135/2021-1**.

VI.- **CONDENA DE COSTAS.** - En el presente caso, no se hace especial condena al pago de costas, en virtud de que el presente fallo no se encuentra dentro de las hipótesis establecidas por el artículo 159 en relación con el 550 fracción V, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos. Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 530,

531, 532, 534, 535, 536 y 537 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y; se

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de **once de abril de dos mil veintidós**, dictada por la **Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos**, dentro del **JUICIO ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE LA PROPIEDAD**, promovido por **\*\*\*\*\***, contra **\*\*\*\*\*y otros**, con el número de expediente **135/2021-1**.

**SEGUNDO.** - En el caso concreto, no se hace especial condena al pago de costas en esta instancia, debido a que el presente fallo no se encuentra previsto dentro de las fracciones del artículo **159** en relación con el **550** fracción **V** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.





**PODER JUDICIAL**  
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL ESTADO DE MORELOS

65

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

**TERCERO.** -Envíese testimonio de esta resolución, al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese la presente toca como asunto totalmente concluido.

**CUARTO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**ASÍ**, por **unanimidad** lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Segunda Sala del Primer Circuito Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Maestra **MARÍA DEL CARMEN AQUINO CELIS** Integrante, M. en D. **GUILLERMINA JIMÉNEZ SERAFÍN** Integrante; y M. en D. **CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES** Presidente de Sala y Ponente en el presente asunto, quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **DIANA CRISTAL PIZANO PRIETO**, quien da fe.

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

Toca civil: 281/2022-12.  
Expediente Número: 135/2021-1.  
Magistrado ponente: M en D: CARLOS IVÁN ARENAS ÁNGELES

Las firmas que aparecen al final de la presente resolución corresponden al Toca Civil número 281/2022-12, del expediente CIAA/JLLF/mgee