

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

**V I S T O S**, para resolver los autos del Toca Civil **400/2022-4-13**, formado con motivo del recurso de **apelación**, interpuesto por la abogada patrono de la actora contra la **sentencia definitiva de seis de mayo del dos mil veintidós**, dictada por el Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE**, promovido por **XXX XXX XXXX** contra **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX**, y/o **XXX XXX XXXX**, **H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el expediente **239/2021-1**; y,

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

1.- El seis de mayo del dos mil veintidós, la juzgadora inferior dictó sentencia definitiva en el juicio en mención, cuyos puntos resolutivos son los siguientes:

*“PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para*

*conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es procedente, atenta a las consideraciones vertidas en los considerandos I y II de este fallo.*

**SEGUNDO: Se declara IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA hecha valer por XXX XXX XXXX, en contra de XXX XXX XXXX también conocida como XXX XXX XXXX también conocida como XXX XXX XXXX y XXX XXX XXXX, DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO y DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en autos.**

**TERCERO: Se condena a la parte actora al pago de los gastos y costas originadas en esta instancia, previa liquidación que al efecto se formule.**

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”**

2.- Inconforme con la anterior resolución, la abogada patrono de la actora interpuso recurso de apelación,<sup>1</sup> el cual fue admitido por la Jueza de origen en auto de veinticinco de mayo del dos mil veintidós, correspondiendo a esta Primera Sala del Primer Circuito conocer del mismo; por lo que una vez tramitado en los términos de ley, quedaron los autos en estado de pronunciarse el fallo respectivo; y,

---

<sup>1</sup> Foja 408 del expediente principal

## **CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS:**

### **I.- DE LA COMPETENCIA.**

Esta Primera Sala del Primer Circuito del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer del presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado,<sup>2</sup> en relación con los artículos 2 y 3 fracción I, 4 y 5 fracción I, 43, 44 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado<sup>3</sup>, así

---

<sup>2</sup> ARTICULO 99.- Corresponde al Tribunal Superior: **VII.- Conocer de la segunda instancia en los negocios que la tengan para ante él conforme a las Leyes; (...)**

<sup>3</sup> ARTÍCULO 2.- Corresponde al Poder Judicial del Estado, en los términos de la Constitución Política local, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del fuero común, lo mismo que en los asuntos de orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción, así como el de regular su administración.

**ARTÍCULO 3.- La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce por: I.- El Tribunal Superior de Justicia; (...)**

ARTÍCULO 4.- El Tribunal Superior de Justicia, el Consejo de la Judicatura Estatal y los juzgados mencionados en el artículo anterior tendrán la competencia que les determine esta ley, y en su defecto las leyes de los fueros común y federal y demás ordenamientos legales aplicables.

ARTÍCULO 5.- Son atribuciones de las autoridades judiciales: I.- Ejercer la función jurisdiccional pronta, expedita y gratuita;

ARTÍCULO 43.- Encontrándose el juicio o proceso en estado de resolución, **presentará el Magistrado ponente una propuesta de solución ante el Pleno de la Sala respectiva, para su discusión, y de ser aprobada por mayoría de votos tendrá carácter de resolución.** De no ser aceptada la propuesta de solución formulada por el ponente, uno de los magistrados que conforman la mayoría redactará la resolución correspondiente, y se consignará el voto particular del disidente.

como lo previsto por los artículos 518 fracción III, 530, 532 fracción I y 550 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos<sup>4</sup>.

---

**ARTÍCULO 44.- Las Salas Civiles conocerán de: I.- Los recursos de apelación, revisión, queja y demás que la ley conceda contra las resoluciones de los Jueces dictadas en los juicios y procedimientos del orden civil y mercantil; (...)**

<sup>4</sup> ARTÍCULO 518.- **De los recursos que se admiten.** Para impugnar las resoluciones judiciales se conceden los siguientes recursos:

- I.- Revocación y reposición;
- II.- Revisión;
- III.- Apelación; y,**
- IV.- Queja.

**ARTÍCULO 530.- Finalidad de la apelación.** El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia.

La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

**ARTÍCULO 532.- Resoluciones apelables.** Sólo podrán ser objeto de apelación las siguientes resoluciones de primera instancia:

- I.- Las sentencias definitivas** e interlocutorias, en toda clase de juicios, excepto cuando la Ley declare expresamente que no son apelables; y,
- II.- Los autos, cuando expresamente lo disponga este Código.

La apelación que sólo afecte parte de la resolución de que se trate, no impide que ésta quede firme y se ejecute en lo que no fue materia del recurso.

**ARTÍCULO 544 Admisión de la apelación en el efecto suspensivo.** La admisión de la apelación en el efecto suspensivo procederá:

- III.-** Cuando se trate de sentencias dictadas en juicios ordinarios; y

**ARTÍCULO 550.- Requisitos de la sentencia de segunda instancia.** La sentencia de segunda instancia se sujetará a lo siguiente:

- I.- Se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes; Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta;
- II.- Si el agravio versa sobre una defensa dilatoria distinta de la declinatoria o de las resueltas en la audiencia de conciliación o depuración, que haya sido declarada procedente en primera instancia y la resolución fuere revocatoria, decidiendo que debe entrarse a estudiar el fondo del negocio, la sentencia de segunda

Aunado a lo anterior y para determinar la competencia de esta Alzada para fallar el presente asunto, debemos precisar lo dispuesto por el dispositivo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

**“Criterios para fijar la competencia.** *La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”.*

Por cuanto, a la **competencia por materia**, el artículo 29 del Código en comento, refiere que *“la competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar...”*; en el asunto sometido a nuestra consideración, la pretensión **real de prescripción positiva** es de carácter civil, por lo que este órgano jurisdiccional en términos de lo dispuesto por el numeral **37** de la Ley Orgánica del

---

instancia resolverá de oficio, en su integridad, la cuestión debatida, fallando sobre los puntos materia del litigio;

III.- En caso de que la sentencia de primera instancia apelada fuere absolutoria, por haberse declarado procedente alguna contra pretensión perentoria, si la resolución fuere revocatoria en este punto, decidirá también el fondo de la cuestión litigiosa en la forma en que se indica en la fracción anterior;

IV.- Si hubiere recurso o incidente pendientes, salvo los que se refieren a ejecución o rendición de cuentas, y la sentencia decidiere el fondo del asunto, mandará que éstos queden sin materia y ordenará su archivo, una vez que la sentencia de segunda instancia cause ejecutoria;

V.- Se resolverá en la sentencia lo que proceda respecto a condenación en gastos y costas; y,

VI.- En todo lo demás serán aplicables a las sentencias de segunda instancia las reglas establecidas en este Código para las de primer grado.

Poder Judicial,<sup>5</sup> toda vez que este órgano colegiado tiene una naturaleza mixta, al conocer tanto de asuntos que corresponden al ámbito civil como penal, de lo que surge la competencia para conocer y resolver el presente asunto en razón de la materia.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, esta Primera Sala es competente para conocer el presente asunto, ya que conforme lo dispuesto por el numeral **530** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos,<sup>6</sup> en el recurso de apelación corresponderá al Tribunal Superior, conocer de dicho medio de impugnación hecho valer por las partes contra las resoluciones emitidas por un Juez de Primera Instancia, como en el presente asunto; pues, la inconforme se duele **de la sentencia definitiva dictada con fecha seis de mayo del dos mil veintidós**, por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado.

---

<sup>5</sup> ARTÍCULO \*37.- El Tribunal Superior de Justicia, para la atención de los asuntos de su competencia, ejercerá sus funciones en Salas Civiles, Penales, Mixtas, según lo determine el Pleno, integradas cada una por tres Magistrados y una Sala Unitaria Especializada en Justicia Penal para Adolescentes...

<sup>6</sup> ARTICULO 530.- Finalidad de la apelación. El recurso de apelación tiene por objeto que el Tribunal Superior de Justicia revoque, modifique o confirme la resolución dictada en primera instancia. La confirmación será, en todo caso, el resultado lógico jurídico de la improcedencia de la revocación o modificación solicitada.

De igual forma y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por los numerales **14 y 15 fracción I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial para el Estado de Morelos, tenemos que la competencia de las Salas que integran la segunda instancia, se compone en tres Circuitos, mismos que se distribuyen de la manera siguiente:

I.- Primer Circuito, que comprende los actuales distritos judiciales primero, octavo y noveno, con sede en Cuernavaca;

II.- Segundo Circuito, que comprende los actuales distritos judiciales segundo, tercero y cuarto, con sede en Jojutla; y

III.- Tercer Circuito, que comprende los actuales distritos judiciales, quinto, sexto y séptimo, con sede en Cuautla.

En consecuencia, y teniendo que la sentencia objeto de revisión por esta Segunda Instancia, fue dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, corresponde el conocimiento al de la revisión al Primer Circuito Judicial, al que corresponde esta Primera Sala del Honorable Tribunal Superior de Justicia.

Lo anterior se robustece, con el criterio que invocamos a continuación:

Época: Séptima Época  
Registro: 239903  
Instancia: Tercera Sala  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Volumen 205-216, Cuarta Parte

Materia(s): Común

Tesis:

Página: 44

**“COMPETENCIA LOCAL POR RAZÓN DE GRADO.**

***Para que un Juez o tribunal tenga jurisdicción para conocer de determinado asunto se precisa que, hayándose dentro de la órbita de su competencia, la ley le reserve su conocimiento con exclusión de los demás Jueces o tribunales de su mismo grado. Por tanto, si la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Tabasco, pretende que el Juez Federal, en esa entidad, conozca en segunda instancia de un juicio que fue tramitado ante un Juez Local, compete a la propia Sala su conocimiento de acuerdo con lo que dispone el artículo 25, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tabasco; además, el fuero federal es privativo de los negocios del orden federal según los artículos 41 a 43 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Federal”.***

Competencia civil 108/84. Lourdes Yedra de Rabelo. 6 de marzo de 1986. Cuatro votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María de Lourdes Delgado Granados.”

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 193-198, Cuarta Parte, página 152, tesis de rubro "SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, COMPETENCIA CONCURRENTES EN LOS ASUNTOS EN QUE ES PARTE UNA, CUANDO SOLO SE AFECTAN INTERESES DE PARTICULARES.”.

## **II.- DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.**

Sentencia definitiva de seis de mayo del dos mil veintidós, dictada por la Jueza Tercero



Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, dentro de los autos del juicio **ORDINARIO CIVIL SOBRE PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **XXX XXX XXXX** contra **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX y/o XXX XXX XXXX, H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en la que la titular de los autos determinó declarar improcedente la acción planteada, absolviendo a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas, y condenó a la actora al pago de los gastos y costas originados por aquella instancia.

### **III.- DE LA LEGITIMACIÓN DE LA RECURRENTE.**

En el caso tenemos que la parte actora **XXX XXX XXXX**, en términos de lo dispuesto por el numeral 531 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos,<sup>7</sup> le asiste la legitimación

---

<sup>7</sup> ARTICULO 531.- Quiénes pueden apelar. El que haya sido parte o tercerista en un juicio y conserve este carácter, puede apelar de las resoluciones por las que se considere agraviado, y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial, salvo aquéllas contra las que la Ley no concede este recurso. No puede apelar el que obtuvo todo lo que pidió; a menos de que se trate de la apelación adhesiva; si el vencedor no obtuvo la restitución de frutos e intereses,

procesal para dar inicio a esta segunda instancia, en razón de no haber obtenido sentencia favorable, toda vez que la A quo declaró improcedente la acción por aquella iniciada.

#### **IV.- IDONEIDAD Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO.**

Es pertinente, en este apartado, analizar si el recurso de apelación hecho valer por la parte actora, por conducto de su abogada patrono, es idóneo y oportuno.

Para tal efecto y en criterio de esta Alzada, **el recurso de apelación es el idóneo**, de conformidad con lo dispuesto en los arábigos 530, 532 fracción I y **534 fracción I** todos del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que el recurso de apelación resulta idóneo para controvertir el resultado de la resolución de fecha seis de mayo del dos mil veintidós, al tratarse de una sentencia definitiva dictada por una juez de primera instancia.

De igual forma **es oportuno**, en atención a que la parte inconforme fue notificada de la resolución objeto del presente medio de impugnación, **el dieciocho de mayo de la**

---

la indemnización por daños y perjuicios o el pago de costas, puede apelar en lo que a estos puntos de la resolución se refiere.

**presente anualidad**, tal como se advierte del tomo del expediente principal a foja 375, por lo que el plazo para interponer el recurso de apelación comprendió del diecinueve al veinticinco de mayo del dos mil veintidós y la promoción mediante la cual se interpuso el mencionado recurso fue presentada ante el juzgado de origen el veinticuatro de mayo del año en curso.

Por ello, se considera que el recurso fue interpuesto dentro del plazo legal de cinco días, de conformidad con lo dispuesto por el precepto 534 fracción I<sup>8</sup> del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

## **V.- DE LA GÉNESIS DEL ASUNTO.**

**1.- Presentación de demanda.** Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el dieciséis de julio dos mil veintiuno, que por turno correspondió conocer al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, compareció **XXX XXX XXXX** demandado en la vía

---

<sup>8</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.
- III.- Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.

**Ordinaria Civil**, por su propio derecho de **XXX XXX XXXX**, **H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, DIRECTOR DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA**, e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** las siguientes prestaciones:

*“De los demandados **XXX XXX XXXX** así como del **H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA:***

*I.- La declaración de legítimo propietario que por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE** ha operado en mi favor por virtud del tiempo, toda vez que mi título fue defectuoso para ser inscrito con la superficie correcta, respecto del bien inmueble identificado como **XXX XXX XXXX**, cuya superficie, medidas y colindancias se describirán más adelante, toda vez que he tenido la posesión en concepto de dueño de un derecho real, y la he ejercido en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.*

*De la **DIRECCIÓN DE CATASTRO DE CUERNAVACA:***

*II.- LA corrección de la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble identificado como **XXX XXX XXXX**, identificado catastralmente con la cuenta número **XXX XXX XXXX**, cuya superficie, medidas y colindancias se describirán más adelante, que por **PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE** ha operado en mi favor, toda vez que he tenido la posesión en concepto de dueño de un derecho real, y la he ejercido en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe.*

*Del **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS:***

*I. La cancelación del registro que se encuentra al día de hoy a favor del hoy demandado **XXX XXX XXXX**. respecto del bien inmueble identificado como **XXX XXX XXXX**,*

*cuyas superficie, medidas y colindancias se describirán más adelante, que por PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE ha operado en mi favor, toda vez que he tenido la posesión en concepto de dueño de un derecho real, y la he ejercido en forma pacífica, continúa, pública, cierta y de buena fe.*

*II.- La inscripción de la sentencia que declare que la PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE se ha consumado y que la suscrita por ende soy propietaria de la totalidad del bien inmueble identificado como XXX XXX XXXX, para el efecto de que la misma sirva de título de propiedad.*

*III.- La inscripción de la superficie excedente en el folio real folio electrónico XXX XXX XXXX que por prescripción se ha consumado en favor de la suscrita por ser propietaria de la totalidad del bien inmueble identificado como XXX XXX XXXX, que por PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE ha operado en mi favor, toda vez que he tenido la posesión en concepto de dueño de un derecho real, y la he ejercido en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe; para el efecto de que la misma sirva de título de propiedad.”*

Asimismo, relató los hechos en que se funda su demanda, mismos que se dan por reproducidos como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias, anexando las documentales para acreditar sus pretensiones invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto.

**2.- Admisión de demanda.** En auto de veintiuno de julio de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda promovida en la vía y forma correspondiente; se ordenó emplazar y correr

traslado a los demandados, para que dentro del plazo de diez días, produjeran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción de este juzgado, apercibidos que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones; aún las de carácter personal le surtirán efectos por medio de Boletín Judicial. Por otra parte, en auto de treinta de julio de dos mil veintiuno, se ordenó girar oficios a diversas instituciones públicas y privadas a efecto de que informaran si en sus archivos contaban con el domicilio de la demandada **XXX XXX XXXX.**

**3.- Emplazamiento.** El día cinco de agosto de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el emplazamiento al director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, H. Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos y Director de Catastro del H. Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.

**4.- Contestación de demanda.** Por auto de dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de su apoderada legal **XXX XXX XXXX**, dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que se

ordenó dar vista a la contraparte para que manifestara al respecto. Asimismo, en auto de diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, se proveyó el ocurso **6591**, signado por **XXX XXX XXXX**, en su carácter de Representante Legal del **H. AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS**, con el que se le tuvo contestada la demanda planteada en contra de su representada; documentales con las que se ordenó dar vista a la parte actora, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

Finalmente, en proveído de veinte de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido el escrito de cuenta 6670, suscrito por el Arquitecto **XXX XXX XXXX** quien dijo ser **DIRECTOR DE CATASTRO Y ACTUALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA**, personalidad que no acreditó, por consiguiente, se declaró la rebeldía en que incurrió dicha entidad y por perdido el derecho que pudo haber ejercitado para tal efecto.

**5.- Desahogo de vista** En auto de seis de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a la promovente desahogando la vista ordenada en autos de dieciocho y diecinueve de agosto del año indicado y en lo relativo al desistimiento de la demanda interpuesta en contra de **XXX XXX XXXX.**, se le dijo a la accionante que ratificada que fuera su petición se acordaría lo conducente.

Asimismo, se previno a la actora para que exhibiera diversas documentales para estar en posibilidades de admitir la demanda en contra de **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX Y XXX XXX XXXX.**

**6.- Revaloración de la litis.** En auto de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, que proveyó el ocurso 7534, se tuvo a la actora **enderezando demanda** en contra de **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX Y XXX XXX XXXX** por lo que se ordenó emplazar y correr traslado a la citada demandada, para que dentro del plazo de diez días, produjera contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndole para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la jurisdicción del juzgado, apercibida que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones; aún las de carácter personal le surtirían efectos por medio de Boletín Judicial.

**7.- Emplazamiento.** El día veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, previo citatorio, se emplazó a los demandados **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX TAMBIÉN CONOCIDA COMO XXX XXX XXXX Y XXX XXX XXXX,** en el domicilio designado para tal



efecto y por conducto de **XXX XXX XXXX**, quien dijo ser habitante del domicilio.

**8.- Contestación de demanda.** Por auto de siete de octubre de dos mil veintiuno, que proveyó el ocurso 8282, se tuvo a **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX**, en su carácter de apoderada legal de **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX** **también conocida como XXX XXX XXXX Y XXX XXX XXXX**, dando contestación a la demanda interpuesta en contra de sus representados; documentales con las que se ordenó dar vista a la parte actora, para que manifestara lo que a su derecho conviniera; vista que desahogó la actora a través del escrito registrado bajo la cuenta 8580.

**9.- Desistimiento de la acción de XXX XXX XXXX.** En auto de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora **XXX XXX XXXX**, por desistida de la demanda interpuesta en contra de la **XXX XXX XXXX.**, en virtud de la ratificación realizada el catorce de octubre del mismo año; por otra parte, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en esta entidad.

**10.- Audiencia de Conciliación y Depuración.** El diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, se celebró la citada audiencia, a la cual no compareció la parte actora **XXX XXX XXXX**, ni los demandados, ni persona alguna que legalmente los representara a pesar de encontrarse debidamente notificados; en razón de ello no fue posible llegar a un arreglo conciliatorio y por tanto, se abrió el juicio a prueba por el termino de ocho días, para que las partes ofrecieran las pruebas que a su interés conviniera.

**11.- Admisión del Caudal Probatorio.** Por auto de dos de diciembre de dos mil veintiuno, se admitieron la prueba ofertadas por la parte actora, siendo las siguientes: la prueba **CONFESIONAL** a cargo de los demandados **XXX XXX XXXX** también conocida como **XXX XXX XXXX** y **XXX XXX XXXX**; la **TESTIMONIAL** a cargo de las personas propuestas por la oferente; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** marcadas con los incisos C, E, F, G, H, D, I, J, K, L, sin que fuera necesario dar vista con las mismas a los demandados, toda vez que ya son de su conocimiento; la **INSPECCIÓN JUDICIAL** en el inmueble motivo de la presente controversia; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO, LEGAL Y HUMANA** e **INSTRUMENTAL DE**

**ACTUACIONES**, así mismo se señaló día y hora para el desahogo de las mismas.

**12.- Inspección Judicial.** El ocho de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial en el inmueble en controversia, domicilio en el que se encontraba la parte actora **XXX XXX XXXX**.

**13.- Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El día ocho de marzo del año en curso, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora; por lo que hecho lo anterior y al advertirse que no existía prueba alguna por desahogar, se ordenó abrir la etapa de alegatos, los cuales fueron formulados por la parte actora, no así la parte demandada, dada su incomparecencia. Finalmente, atendiendo al estado procesal de los autos, en proveído de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, se ordenó turnar a resolver lo que a derecho procediera, sentencia que se emitió el seis de mayo del dos mil veintidós.

***Dicha sentencia definitiva, es materia de la presente apelación.***

**VI.- DE LA EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.**

Los agravios esgrimidos por la recurrente se encuentran glosados de fojas cinco a la diez del toca civil en que se actúa, mismos que se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; sin que con esto se ocasione algún perjuicio a la apelante, ya que de ninguna forma se vulneran los principios de exhaustividad y congruencia que rigen a las sentencias; circunstancias que son permitidas por los criterios que a continuación se invocan:

Novena Época  
Registro: 164618  
Segunda Sala  
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXXI, Mayo de 2010  
Materia(s): Común  
Tesis: 2a./J. 58/2010  
Página: 830  
Jurisprudencia

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**

*De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los*

*planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer”.*

Novena Época  
Registro: 16796  
Tribunales Colegiados de Circuito  
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIX, Febrero de 2009  
Materia(s): Común  
Tesis: VI.2o.C. J/304  
Página: 1677

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”.**

## **VII.- ESTUDIO DE LA SENTENCIA RECURRIDA Y RESPUESTA A LOS AGRAVIOS.**

Por su parte la apelante sostuvo dos agravios, mismos que guardan íntima relación, por lo que, se considera prudente su estudio en forma conjunta, pues ambos contienen argumentos tendientes a contradecir la conclusión a la que arribó la A quo, al considerar que no se acreditó la identidad del inmueble y la condena en costas a la actora; motivos de disenso que en esencia contienen los siguientes argumentos:

**PRIMERO.** Que contrario a lo sostenido por la A quo, la identidad se deduce de la simple lectura del escrito inicial de demanda se desprende la descripción del inmueble, así como, del escrito de contestación de demanda, presentado por el director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, quien mencionó que los lotes XXX XXX XXX hacían un total de 678 (seiscientos setenta y ocho) metros cuadrados, quedando un excedente sin encontrarse asignado a persona alguna, lo que sugiere que indebidamente se canceló el folio que tenía la superficie de 1025 (un mil veinticinco) metros cuadrados, dejando judicialmente sin sustento el resto de la superficie que mi patrocinada tiene en posesión; razón por la cual considera que no fueron valoradas adecuadamente las pruebas, a pesar de que la representante de la demandada reconoció haber vendido ad corpus, resultando absurdo que la actora carezca de un documento formal con el que

pueda acreditar que efectivamente desde que adquirió el inmueble haya tenido la misma superficie.

**SEGUNDO.** Que la juez no tomó en cuenta el levantamiento presentado, en el que se percibe perfectamente la identidad de la propiedad a prescribir, y aún cuando no se trata de una pericial **la documental presentada no fue impugnada por ninguna de las partes**, y determina de manera muy precisa la superficie a prescribir derivado del folio electrónico de donde proviene el inmueble, aunado a que fue admitida por todos los demandados, **lo que debe tomarse en cuenta para que se revoque la condena al pago de costas, en virtud de que no solo no hubo mala fe, sino que por un requisito de identidad de la cosa la acción no prosperó, más no por renuencia o impugnación de la contraparte y que en términos del artículo 164 del Código Procesal Civil indebidamente hubo condena en costas.**

Dicho lo anterior, debe puntualizarse que ha sido criterio reiterado tanto de la Suprema Corte de Justicia de la Nación como de los Tribunales Colegiados de Circuito, que tratándose de acciones de naturaleza civil impera el **principio de estricto derecho**, el cual en el caso **obliga al recurrente a rebatir eficazmente cada una de las consideraciones en las que se sustentó la A quo**, para declarar la improcedencia de la acción, de modo tal que a través de sus agravios demuestre la ilegalidad de la sentencia recurrida.

Para clarificar aún más lo que constituye la causa de pedir, es válido destacar lo que la doctrina ha apuntado sobre dicho tópico.<sup>9</sup>

La tratadista XXX XXX XXX,<sup>10</sup> explica que la causa petendi, enfocada al derecho procesal, es el fundamento o la razón en la que el demandante apoya su concreta petición de tutela jurídica, misma que se define como un conjunto de hechos, que puestos en relación con determinada norma, otorgan al actor el derecho subjetivo en el que basa su pretensión; de este modo, señala **la jurista, la causa de pedir se conforma de un elemento fáctico, que no es otra cosa que el supuesto de hecho concreto y otro normativo compuesto por el fundamento y el punto de vista jurídico o razonamiento de por qué aquél debe adecuarse a la norma.**

Por su parte, el tratadista italiano XXX XXX XXXX<sup>11</sup> conceptualiza la causa de pedir de la siguiente manera:

---

<sup>9</sup> "DOCTRINA. PUEDE ACUDIRSE A ELLA COMO ELEMENTO DE ANÁLISIS Y APOYO EN LA FORMULACIÓN DE SENTENCIAS, CON LA CONDICIÓN DE ATENDER, OBJETIVA Y RACIONALMENTE, A SUS ARGUMENTACIONES JURÍDICAS." (Tesis 2a. LXIII/2001, con número de registro digital 189723, página 448, Tomo XIII, mayo de 2001, materia común, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta).

<sup>10</sup> Obra: Enciclopedia Jurídica Básica, volumen I, páginas 963 a 966, editorial Civitas.

<sup>11</sup> Obra: Instituciones de Derecho Procesal Civil, volumen I, páginas 36 y 419.



"La causa de la acción, es decir, un estado de hecho y de derecho que es la razón por la cual corresponde una acción, y que por regla general se divide a su vez en dos elementos: una relación jurídica y un estado de hecho contrario al derecho (causa petendi).

"...Reflexionando bien se verá que el concepto de causa petendi o título (en las acciones teniendo un contenido positivo, dejando a salvo para examinar más adelante la causa petendi en las acciones de declaración negativa) se deduce de todos estos elementos:

a) La afirmación de la existencia de una relación jurídica (propiedad, compraventa, préstamo, arrendamiento, mandato, etcétera).

b) La afirmación de la existencia del hecho particular que en el ámbito de la relación jurídica hace nacer el derecho particular hecho valer (por ejemplo: en la acción con que se pide el pago de una cuota de intereses o de arrendamiento, el vencimiento de la cuota; en la actio mandati contraria, la particular operación en ejecución del mandato por la cual se pide el reembolso o compensación; en la acción de rescisión por lesión, el premio inferior a la mitad del justo).

c) La afirmación de la existencia del hecho del que nace el interés en obrar (incumplimiento, hecho que determina la incertidumbre en la acción pura de declaración).

Así, aplicada la anterior conceptualización al recurso de apelación en materia civil, es dable concluir que, para proceder al estudio de los agravios -en asuntos de estricto derecho- como causa de pedir, **debe exigirse que, como requisito mínimo, se exprese un hecho concreto y el razonamiento con el que se explique por qué se transgrede determinada disposición normativa, de modo que se evidencie que el acto reclamado o la resolución que se recurre resultan ilegales.**

Ahora bien, la anterior conclusión es acorde con lo que la Primera Sala sostuvo en la Jurisprudencia 1a./J. 81/2002, con número de registro digital 185425, página 61, Tomo XVI, diciembre de 2002, materia común, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que lleva por rubro "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.", en el sentido de que el hecho de que el Pleno del Alto Tribunal estableciera que para proceder al estudio de los conceptos de violación o de los agravios, bastaba con que en ellos se

expresara la causa de pedir, sólo fue con la intención de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental; pero que con ello, de manera alguna implicaba que los quejosos o recurrentes pudieran limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, puesto que **a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren.**

Sobre la base de lo que constituye un razonamiento en la causa de pedir y, atendiendo al principio de estricto derecho que impera en los asuntos de naturaleza civil, es que se efectuará el análisis de los motivos de disenso propuestos por la recurrente.

Ahora bien, de las consideraciones que sustentan la sentencia de primera instancia, se advierte que se concluyó que la actora **XXX XXX XXXX**, no acreditó la acción de prescripción positiva, hecha valer para obtener el derecho real de propiedad del *inmueble identificado como XXX XXX XXXX*, conclusión que encuentra sustento en las consideraciones siguientes:

1. Que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva cuando se demanda una porción enclavada en un predio mayor, para probar la acción, debe acreditarse la identidad del inmueble, para verificar si efectivamente el bien inmueble que se pretende usucapir es propiedad de la parte demandada.
2. Que en el caso concreto no obstante que la demandada reconoció el contenido del documento exhibido como causa generadora de la posesión, y que la parte actora precisa que por error su título de propiedad fue inscrito con una superficie incorrecta, esta última **no acreditó fehacientemente la superficie del inmueble** que pretende prescribir en su favor, aunado a que en el expediente no se encuentra exhibida prueba pericial que brinde la información requerida por acreditar la superficie, medidas y colindancias de la porción de terreno que pretende prescribir.
3. Consideró la A quo que, el levantamiento topográfico acompañado al escrito inicial

de demanda (foja 68) no contiene los elementos necesarios que debe revestir la prueba pericial.

4. Le negó valor probatorio a la prueba de **inspección judicial**, puesto que la fedataria de la adscripción carecía de los conocimientos técnicos para identificar, medir y valorar el inmueble objeto del juicio, así como para realizar e interpretar levantamientos planimétricos, topográficos, hidrográficos y fotogramétricos con representación geométrica, gráfica y analítica de la porción de terreno motivo del juicio.

5. Por lo anterior, la A quo concluyó que no existe identificación plena de la porción de terreno del inmueble del cual se solicita la prescripción positiva, aunado a que **en el contrato de compraventa no se determinó la superficie total del inmueble, sino que se realizó bajo la modalidad ad-corpus, sin que al efecto se haya desahogado prueba idónea para acreditarlo, tomando en consideración que sería la pericial en agrimensura el medio de prueba apta para ser acreditada;** razón por la cual declaró **improcedente la acción.**

Es así que, de los agravios expuestos por la apelante este cuerpo colegiado estima que los mismos devienen por una parte de **inoperantes por insuficientes** para revocar el sentido del fallo y por la otra **fundados y suficientes** para modificar lo relativo a la condena en costas, lo que se estima así por las consideraciones que a continuación se exponen:

La recurrente, si bien refiere que es incorrecto el actuar de la A quo, al sostener que la parte actora omitió cumplir con la carga procesal de acreditar la identidad del inmueble, argumentando en su agravio **primero**, que la identidad del inmueble objeto del juicio, se deduce de la simple lectura del escrito inicial de demanda de donde se desprende la descripción del inmueble, así como, del escrito de contestación de demanda, presentado por el Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, quien mencionó que los lotes XXX XXX XXXX hacían un total de 678 (seiscientos setenta y ocho) metros cuadrados, **quedando un excedente sin encontrarse asignado a persona alguna, lo que sugiere que indebidamente se canceló el folio que tenía la superficie de 1025 (un mil veinticinco) metros cuadrados, dejando judicialmente sin sustento el resto de la**

**superficie que la recurrente tiene en posesión;** razón por la cual considera que no fueron valoradas adecuadamente las pruebas, a pesar de que la representante de la citada demandada reconoció haber vendido ad corpus, resultando absurdo que la actora carezca de un documento formal con el que pueda acreditar que efectivamente desde que adquirió el inmueble haya tenido la misma superficie.

Sin embargo, no ataca en forma precisa la valoración de las pruebas realizada por la A quo, es decir, omite plantear si la actividad jurisdiccional fue realizada de manera incorrecta y en que consistió esto, limitándose a referir que la identidad del inmueble se encuentra identificada con la descripción que la misma actora realizó del inmueble, sin embargo, la relatoría de sus hechos o pretensiones no pueden ser tomadas como prueba, pues es precisamente sobre dichos tópicos que deberá descansar la carga procesal de la actora; para que, con los elementos suficientes y eficaces se acrediten los hechos en los que funda su acción. Luego, las afirmaciones descritas por la accionante en el planteamiento de su demanda de modo alguno pueden tomarse como prueba, pues se llegaría al absurdo de considerar que las acciones por sí mismas resulten procedentes, relevando a las partes de

acreditar sus pretensiones y los hechos en las que éstas descansan.

En ese mismo sentido, si bien es cierto, la recurrente plantea que la contestación de demanda realizada por el Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, debe ser tomada como prueba, puesto que éste reconoció la existencia de un **folio** que consideraba una superficie mayor a la que ampara el título de propiedad presentado por la actora, dicho argumento deviene de **insuficiente**, toda vez que, el reconocimiento de tal hecho, no puede traer por sí mismo la procedencia de la acción planteada, ya que fue precisamente el titular de dicho órgano, quien al dar contestación a la demanda en el capítulo que denominó “CONTESTACIÓN AL CAPÍTULO DE HECHOS” mencionó que correspondería a la actora acreditar **plenamente la identidad del inmueble que se pretende prescribir (foja 200)**, e incluso adujo que existía un **folio matriz** que ampara una superficie de 1025 metros cuadrados, mismo que **se dividió en dos lotes** siendo los siguientes:

1.- **Folio XXX XXX XXXX en el que aparece como propietaria la misma parte actora XXX XXX XXXX**, a virtud de la compraventa ad corpus celebrada con **XXX XXX**



**XXXX y XXX XXX XXXX**, por una superficie de **389** (trescientos ochenta y nueve metros cuadrados).

**2.- Folio XXX XXX XXXX** que ampara la propiedad de una tercera extraña al juicio de nombre **XXX XXX XXXX**, por una superficie de 289m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y nueve metros cuadrados).

Sin embargo, la citada discrepancia debe ser precisada para determinar si tal hecho puede ser dirimido en la vía planteada, y con ello el objeto principal del juicio, es decir si se trata de una rectificación de medidas y colindancias, o en su caso si es un inmueble independiente al que adquirió por compraventa la actora, puesto que, lo que pretende la actora es determinar la cantidad de terreno que podría considerarse en su favor, a virtud de la compraventa **ad corpus** realizada con la demandada, y **que planteó como causa generadora de su posesión.**

De ahí que, lo afirmado por el Instituto de Servicios Catastrales y Registrales para el Estado de Morelos, al dar contestación a la demanda, respecto a que, en su conjunto los folios reales **XXX XXX XXX y XXX XXX XXXX** amparan una superficie de **678m<sup>2</sup>** (seiscientos setenta y

ocho metros cuadrados), **corrobora la carga de la prueba que tenía la actora de acreditar en forma cierta la identidad del terreno que pretende usucapir, y que no fue descrito en forma precisa en el contrato de compraventa en el que basó la causa generadora de su posesión**, pues en el caso, no basta realizar una operación aritmética para calcular la cantidad restante que pretende se otorgue en su favor, sino que correspondía a la actora acreditar que la superficie indicada en su escrito inicial de demanda como objeto de su prescripción era la que verdaderamente tenía en posesión para que en su momento se pudiera ordenar la inscripción del inmueble en favor de la actora.

De lo anterior, destaca que el predio que pretende adjudicarse la actora no cuenta con un folio real **previo al inicio del juicio**, para determinar en **forma cierta**, la identidad del objeto de la usucapión; toda vez que, la acción de prescripción positiva que regula el numeral **661** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos,<sup>12</sup> tiene por objeto **declarar que se ha consumado una propiedad inscrita en favor de una persona diversa a la actora y que esta última ha**

---

<sup>12</sup> ARTICULO 661.- Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.

**adquirido la propiedad por virtud de la prescripción**; sin embargo, en el caso concreto **no existe un registro real único y determinado**, que de certeza de la identidad y superficie del inmueble que pretende usucapir.

Lo anterior, es así porque, **la acción de prescripción no tiene por objeto la rectificación de las medidas y colindancias de un predio, sino que se acredite la posesión originaria de un inmueble** (inscrito a nombre de otra persona) **a título de dueño**, por el plazo que marca la Ley de la materia, en forma cierta, pacífica, continua e ininterrumpida; y, sin importar que sea de buena o mala fe, **se deberá acreditar la causa generadora de la posesión** (donación, compraventa, herencia, arrendamiento, depósito, comodato o cualquier otro medio), **de ahí que si bien pueden surgir casos extraordinarios en los que exista controversia respecto a la identidad del inmueble, corresponderá a la actora acreditarlo**, sin que pueda tomarse como prueba su propia afirmación e incluso el allanamiento de la demandada el único efecto que tiene es, en su caso, acreditar la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte de la actora, al ser un hecho que le consta, como en el caso fue la compraventa de un predio que de forma cierta fue transmitido con una

superficie de **trescientos ochenta y nueve metros**, por lo que, para prescribir un bien diverso al que se transmitió se deberán ofrecer los medios de prueba que resulten eficaces para acreditar su identidad, máxime que en el caso concreto conforme a derecho existía un folio real que fue dividido en dos predios distintos que actualmente cuentan cada uno con el folio real correspondiente, y siendo que la sumatoria de ambos no alcanza para la totalidad del originalmente identificado, correspondía a la actora acreditar que ese predio diverso fue poseído por ella en concepto de dueña y con las condiciones que establece la Ley de la materia.

De ahí que, resulte **insuficiente** lo argumentado por la apelante, para considerar que su escrito inicial de manda y la contestación a la misma, resulten eficaces para acreditar la identidad del inmueble, pues tal como se precisó el escrito de demanda no puede ser considerado como prueba ya que será precisamente esto lo que habrá de acreditar la accionante, además que, tratándose de la prescripción de un inmueble el allanamiento a la demanda únicamente confirma la causa generadora de la posesión, sin que esto último sea suficiente para controvertir las consideraciones expuestas por la A quo, al exponer que no existe elemento de prueba que

resulte eficaz para acreditar la identidad del inmueble que la actora pretendía usucapir, además de la **inexistencia del registro real previo al inicio del juicio**.

En ese mismo sentido, el argumento relativo a que la juez no tomó en cuenta el levantamiento presentado, con el que a juicio de la recurrente se desprende la identidad de la propiedad a prescribir, en el que arguye que, si bien no se trata de una pericial dicha **documental no fue impugnada por ninguna de las partes**, y que dicho levantamiento determina de manera muy precisa la superficie a prescribir derivado del folio electrónico de donde proviene el inmueble, deviene de **inoperante**; en razón que, si bien es cierto la apelante refiere que con la documental citada quedó acreditada la superficie del inmueble, también lo es que no obstante la falta de objeción a la misma, también lo es que se trata de un **documento privado que no proviene de las partes**, de lo que se evidencia la necesidad de que sea ratificada ante la presencia judicial, para alcanzar el valor probatorio que pretende otorgarle la recurrente, en términos de lo dispuesto por el numeral **446** del Código Procesal Civil, mismo que refiere que todo documento privado que no provenga de las partes deberá ser ratificado o reconocido por su autor, quien podrá ser

examinado en la forma establecida para la prueba testimonial, lo que en el caso no ocurrió.

Es así que, conforme las reglas de valoración de la sana crítica, queda al arbitrio de la A quo, negarle valor probatorio, y si bien la apelante no realizó el ejercicio argumentativo necesario para el análisis de su agravio, al dejar de precisar cual fue la norma que dejó de observarse, y como en el caso concreto se realizó un acto contrario a la misma provocándole un perjuicio, queda claro que la juzgadora de primera instancia actuó apegada a la norma, pues analizó la citada documental, pero al no encontrarse ratificada consideró que ésta daba certeza de su contenido.

Sin que lo anterior implique una vulneración al derecho de defensa adecuada de la recurrente, pues, se entiende que, desde el planteamiento de la demanda, fue la propia actora quien consideró que el documento en el que fundó la causa generadora de la posesión tenía como vicio la inadecuada precisión de las medidas y colindancias, por tanto, a ella correspondía ofrecer los medios de prueba eficaces para acreditar que inmueble poseía, toda vez que del acto jurídico (compraventa ad corpus) celebrado entre las partes, goza de plena certeza jurídica al haber

sido celebrado ante un fedatario, con la correspondiente inscripción y **pago de impuestos sobre la adquisición de un terreno de doscientos ochenta y nueve metros**, del que se deduce en forma cierta y determinada la extensión del inmueble adquirido en propiedad (foja 46).

De lo anterior, se hace patente que las alegaciones de la recurrente resultan **ineficaces**, y con ello las consideraciones en que se sustenta el fallo sujeto a revisión, deben seguir rigiendo su sentido, pues conforme al principio de estricto derecho que impera en tratándose de apelaciones en materia civil, la disconforme estaba obligada a demostrar su ilegalidad por lo que, al no haberlo hecho, sus agravios devienen **inoperantes**.

#### **De la condena en costas.**

Ahora bien, como se adelantó, el motivo de disenso fundado en la ilegal condena en costas que se impuso a la actora, por considerarla contraria a lo dispuesto por el numeral 164 del Código Procesal Civil vigente,<sup>13</sup> deviene de **fundado y suficiente** para modificar el resolutivo

---

<sup>13</sup> ARTICULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado.

TERCERO de la sentencia de primera instancia, por las consideraciones siguientes:

En términos de lo dispuesto por los artículos 222 y 661 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, la acción de prescripción positiva planteada por la actora en el presente juicio, tiene por objeto únicamente que se le declare propietaria de un bien inmueble, por haberlo poseído por el tiempo y condiciones que establece la Ley.

Dicho lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 222 del ordenamiento legal invocado, las pretensiones I y II, son principales pues no nacen de una obligación que garantice otra, como sería la fianza, la prenda o la hipoteca, con ello se puede concluir que en consonancia con el numeral 226 del citado Código, lo pretendido por la actora en el presente juicio, tiene como objeto una acción de naturaleza meramente declarativa, toda vez que de resultar procedente la acción de usucapión, se debe declarar como propietario al accionante y aún la inscripción de la sentencia, es una consecuencia lógica de la misma sin que implique condena alguna para las partes.

En tal sentido, lo procedente es modificar el resolutivo **TERCERO**, de la sentencia de fecha seis de mayo del presente año, por cuanto hace al



apartado de costas; toda vez que, del estudio antes precisado es dable concluir que no le asiste la razón a la A quo, para basar la condena en la hipótesis normativa que establece el artículo 158 del Código Procesal Civil, máxime que no existe indicio alguna que la actora se hubiera conducido de mala fe, pues al existir una disposición expresa de la ausencia de condena en acciones declarativas, no puede aplicarse en forma objetiva, la condena a la actora por el simple hecho de no haber obtenido sentencia favorable.

#### **VIII.- DECISIÓN y EFECTOS DE LA SENTENCIA.**

Los agravios expuestos por la apelante devienen por una parte de **inoperantes por insuficientes** para revocar el sentido del fallo de **seis de mayo de dos mil veintidós**; pero, **fundados y suficientes** para modificar lo relativo a la condena en costas.

En ese sentido, se modifica la sentencia de primera instancia únicamente en su resolutive TERCERO quedando intocados los diversos, para quedar en los términos siguientes:

***“PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es procedente, atenta a las consideraciones vertidas en los considerandos I y II de este fallo.***

**SEGUNDO:** *Se declara IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA hecha valer por XXX XXX XXXX, en contra de XXX XXX XXXX también conocida como XXX XXX XXXX también conocida como XXX XXX XXXX y XXX XXX XXXX, DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO y DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas en autos.*

**TERCERO:** *Se absuelve a la parte actora al pago de los gastos y costas originadas en esta instancia, toda vez que, en es este juicio se ventiló una acción de naturaleza declarativa.*

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE...”**

De conformidad lo expuesto y con fundamento en el artículo 99, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos y 105, 106, 530, 550 y demás aplicables del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se

### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** – Se declaran **inoperantes**, por una parte y por otra, **fundados** los agravios de la apelación que hizo valer **XXX XXX XXXX**, de conformidad con lo expuesto en los considerandos del presente fallo; en consecuencia,

**SEGUNDO.** - Se modifica la sentencia de primera instancia de fecha **seis de mayo de dos mil veintidós**, dictada por la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, únicamente en su resolutivo

**TERCERO** misma que deberá quedar en los términos precisados en la parte in fine del presente fallo.

**TERCERO.** Devuélvanse al juzgado de origen los autos del expediente 239/2021-1, con copia certificada de la presente resolución y háganse las anotaciones respectivas en el libro de este Tribunal; asimismo, en su oportunidad, archívese el toca como asunto totalmente concluido.

**CUARTO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S Í** por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los Magistrados que integran la Primera Sala del Primer Circuito Judicial del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, **ANDRÉS HIPÓLITO PRIETO**, Presidente de Sala; **RUBÉN JASSO DÍAZ**, Integrante; y, **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, Integrante y Ponente en el presente asunto, quien fue designado para cubrir la ponencia 4 en Sesión de Pleno Extraordinario del día once de febrero de dos mil veintidós, por un periodo trimestral prorrogado el veintisiete de abril y catorce de julio del año en curso; quienes actúan ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **DULCE MARÍA ROMÁN ARCOS**, quien da fe.

Toca Civil número 400/2022-4-13  
Expediente Civil número 239/2021  
Recurso de apelación.  
Magistrado Ponente: **Francisco Hurtado Delgado.**

Las firmas que aparecen al final de la resolución corresponden al Toca Civil 400/2022-4-13. Exp. 239/2021-1.