



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

Toca: 822/2021-10
Expediente: [*****]
Actor: [*****]
Juicio: Ordinario Civil (Usucapión)
Demandado: [*****]
Recurso: Apelación

Magistrado Ponente: Lic. Ángel Garduño González

Cuernavaca, Morelos, a diecisiete de marzo del año dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver los autos del toca civil número **822/2021-10**, formado con motivo del recurso de **apelación**, interpuesto por el accionante [*****], en contra de la sentencia definitiva de fecha [*****], dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [*****], en contra de [*****] e [*****], expediente [*****], antes **984/2018**,y;

R E S U L T A N D O

1.- Con fecha [*****], la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, dictó una sentencia definitiva, la cual cuenta con los siguientes puntos resolutiveos:

“...PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, la vía elegida es la correcta y las partes tienen legitimidad de poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO.- La parte actora [*****], no probó la acción ejercitada en el presente juicio, contra [*****] e

[***]**, quienes comparecieron a juicio e hicieron valer defensas y excepciones; en consecuencia:

TERCERO. Se absuelve a **[*****]** e **[*****]**, de todas y cada una de las pretensiones demandadas en su contra.

CUARTO. Se **absuelve** a las partes del pago de gastos y costas, acorde a lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...".

2.- Inconforme con esta determinación, mediante escrito presentado en la oficialía de partes del juzgado de origen el día **[*****]**, el actor **[*****]**, interpuso recurso de APELACIÓN en contra de dicha resolución, mismo que substanciado en forma legal, ahora se resuelve al tenor de los siguientes;

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

I.- Esta Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, con fundamento en lo dispuesto por los numerales 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, 44

**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

fracción I, y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes de esta alzada con el número de folio [*****], el día doce de enero de dos mil veintidós, el actor [*****], formuló los agravios que a su parecer le causa la sentencia impugnada, los cuales aparecen visibles de la hoja 5 a la 9 del toca de apelación, cuya literalidad es del tenor siguiente:

“...AGRAVIOS

ÚNICO AGRAVIO. Me causa agravio la sentencia de fecha [*****], pronunciada por la titular del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, en sus resolutivos SEGUNDO y TERCERO, el cual textualmente dice:

“SEGUNDO.- La parte actora [*****], no probó la acción ejercitada en el presente juicio, contra [*****] e [*****] quienes comparecieron a juicio e hicieron valer defensas y excepciones; en consecuencia:

TERCERO.- Se absuelve a [*****] e [*****], de todas y cada una de las pretensiones demandadas en su contra”.

Los resolutivos que se impugnan, el A quo, refiere que la parte actora NO PROBÓ la acción ejercitada; por lo tanto ABSOLVIÓ a los demandados de todas y cada una de las pretensiones demandadas en su contra, esto en TÉRMINOS del considerando VIII de la resolución que se impugna. Sin embargo, NO TOMÓ EN CONSIDERACIÓN lo siguiente:

Que si bien la prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño y por el tiempo establecido por la normatividad, también se amerita para ello que quede debidamente probada la causa generadora de esa posesión, que se refiere precisamente al acto o hecho que le permite ostentarse como dueño, siempre que se trate de la posesión originaria que es la única por la que se puede usucapir y que ser justa o de hecho.

Del mismo modo, que si se pretende ser poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe demostrarse el justo título en que se basa la pretensión y si, en cambio, se aduce, poseer de hecho y de buena fe, o bien, de hecho y aun de mala fe, debe entonces acreditarse el hecho generador de esa posesión, lo que da lugar a establecer que ya sea que se posea con un título objetivamente válido o con uno subjetivamente válido o aún sin título, lo importante en este caso, se demostró que la parte actora es el dominador de la cosa y que existe una causa por la cual se posea en concepto de dueño, todo esto con independencia de la buena o mala fe, ya que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino del acto o hecho, lícito o ilícito, que le permita ostentarse como tal, requisito que a juicio del Juez de primer instancia no se advirtió, pues el hecho de que la parte demandada [*****], me cedió la posesión dejándome en calidad de dueño, por lo tanto existe determinantemente la causa generadora de la posesión.

Sentadas las premisas anteriores, debe decirse que **me causa agravio** dichos resolutive, dictados por el Juez de Primera Instancia; por dejar de administrar que la parte actora me encuentro en dominio de la cosa y existe una cosa por la cual poseo en concepto de dueño, durante más de veinte años,



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

ya que se encuentra debidamente demostrado que ostento la posesión de dicho inmueble, desde que la parte demandada [*****] de viva voz, me dio la posesión del mismo. Por lo tanto y como ya lo dije anteriormente la causa generadora de la posesión puede derivar de un acto jurídico o de un hecho jurídico, pudiendo ser este lícito o ilícito, que si bien, en ocasiones no revela por sí mismo, si se entró a poseer en concepto de propietario, se aclara con los actos ejecutados por el poseedor durante el plazo de la ocupación, siendo ilegal que el Juez de primera Instancia analice esos aspectos en forma aislada y no concatenada; pues no se hace mención que el suscrito haya entrado en posesión del inmueble para retenerlo temporalmente; Por lo que aun cuando el bien inmueble lo haya adquirido de buena o mala fe, la he disfrutado en CONCEPTO DE DUEÑO y por lo tanto debe producirse en mi favor la PRESCRIPCIÓN.

Que no existe razón válida para que el Juez de Primera Instancia insista que al no existir causa generadora de la posesión y hace de lado que el suscrito agraviado por más de veinte años me he constituido en concepto de dueño.

Ahora bien, una interpretación armónica y sistemática, permite establecer, que para el caso de la prescripción positiva, en el supuesto de ser poseedor de buena fe, es rigurosamente necesario que el actor acredite tener **justo título**, ya que tal instrumento implica y constituye la causa que genera la posesión; en cambio, en el caso del poseedor de mala fe, no es necesario que acredite tener justo título, en virtud de que ese tipo de poseedores, por imperativo de ley, no requieren del mismo, porque en ese supuesto, basta demostrar que se tiene la posesión de hecho y que se posee en nombre propio y no de otra persona, siendo esto lo que se constituye como causa generadora de la posesión, aun cuando la misma se origine en la mala fe e incluso por medio de la violencia.

En consecuencia, al estar en posesión del inmueble en concepto de dueño, **no se requiere acreditar materialmente con un título que me haya generado la posesión;** pero si debe tomarse en cuenta el ejercicio del poder de hecho y en nombre propio sobre el bien en cuestión. Por ello, pese a que la posesión de buena fe que se originó a favor del suscrito agraviado, se corrobora con la confesión que se llevó a cabo en el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos de fecha [*****], la cual se llevó a cabo a partir de las ocho horas con treinta minutos, y en la que se desahogó la prueba confesional a cargo la ciudadana [*****], Apoderada Legal de la C. [*****] a quien se le formuló la posición número 9 que a la letra dice QUE AL MOMENTO DE QUE LA SEÑORA [*****], DONO Y CEDIO LOS DERECHOS DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO, ESTUVIERON PRESENTES LA FAMILIA DE SU ARTICULANTE y como respuesta se desprende los siguiente "SI, ESTUVO MI HERMANA JUANA Y MI PAPÁ, QUE ES TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR", no siendo tomada en cuenta dicha confesión por el juez de la causa.

En este mismo contexto y como consecuencia de lo anterior, resulta ilegal que el Juez de Primera Instancia **no realizara el análisis completo de todas y cada una de las actuaciones que conforma el expediente,** razón por la cual se estima que la sentencia reclamada vulnera derechos fundamentales y, por ello, se impone revocar la sentencia refutada y se emita un fallo a favor del suscrito, en el que siguiendo los lineamientos de la referida sentencia, **deje de considerar la necesidad de acreditar un justo título como causa generadora de la posesión,** tomando en cuenta que ésta se constituyó desde que le fue cedido el derecho al suscrito agraviado, por la propia demandada [*****], y en consecuencia, entre al análisis y valoración de todos y cada uno de 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

elementos probatorios aportados por suscrito, tendentes a acreditar el ejercicio de su acción, en términos del artículo 1237 del Código Civil del Estado de Morelos, que a la letra dice ARTICULO 1237. REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCION POSITIVA.- La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser.

- I. En concepto de propietario.
- II. Pacífica.
- III. Continua.
- IV. Pública y
- V. Cierta."

Y, hecho que sea, con plenitud de jurisdicción dicte la resolución que conforme a derecho corresponda.

"A) Declarar que por cuanto el suscrito ha cumplido con todos los requisitos que de la ley exige para que se consume a mi favor la PRESCRIPCIÓN POSITIVA, he adquirido por usucapión y por tanto soy el único y pleno propietario del inmueble ubicado en [*****], y se expida copia certificada de la sentencia ejecutoria donde se me reconozca la propiedad plena del citado inmueble a título de usucapión, misma copia que me servirá de título de propiedad.

B) Ordenar al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos, se inscriba dicho título de propiedad a nombre del suscrito en dicha Oficina, cancelándose previamente la actual inscripción a nombre de [*****].

C) Que como consecuencia necesaria, se ordene al Director de Catastro del Municipio de Xochitepec, inscriba como propietario del predio arriba mencionado al suscrito actor, expidiendo a mi nombre la cédula catastral correspondiente."

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según lo contemplan los artículos 1237 del Código Civil del

Estado de Morelos, en los siguientes términos:

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

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

Ahora bien, como motivo de lo anterior el Juez Civil de primera instancia al no considerar en absoluto todas y cada una de las pruebas y confesiones que obran en el expediente y principalmente que la señora [*****] me cedió la propiedad y la posesión del predio que nos ocupa con sus dominios útil y directo tomando posesión material y jurídica del citado inmueble en concepto de dueño pleno y único, siendo que a partir de entonces se convirtió en mi domicilio donde junto con mi familia establecí mi hogar, y continúa siendo así ininterrumpidamente hasta la presente fecha, por lo que el suscrito agraviado, esos son los elementos que acreditan su posesión y ocupación sobre el inmueble objeto del juicio, así como que su posesión sigue siendo por lo menos permanente y originaria en contra del criterio equivocado del Juez de que no logré acreditar la posesión sobre el mismo en concepto de propietario.

El suscrito agraviado me duele también de que no haya sido tomada en cuenta, ni valorada la confesión judicial de la Representante legal [*****] de la hoy demandada [*****], donde aquella reconoció que fue cedida 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**

propiedad del predio y de que lo poseo y habito en calidad de dueño; que la Juez se limitó al valorar la prueba documental pública de actuaciones diciendo que con ello se acreditaba que el juicio se llevó conforme a las leyes que rigen el procedimiento, sin tomar en consideración las constancias líneas arriba señaladas; que la prueba documental pública consistente en los recibos expedidos por la COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD, así como los recibos de pago del impuesto PREDIAL Y CATASTRAL adminiculados con las demás probanzas que se refieren al mismo hecho de la posesión en concepto de propietario, se infiere de la misma que no resulta lógico que alguien vaya a pagar por tanto tiempo contribuciones de un predio del cual no es propietario y del cual tampoco tuviera la posesión y ocupación; que la Juez al haberlas analizado, debió entender en el sentido de que la propiedad da al que la tiene presunción de posesión para todos los efectos legales, en el presente caso, tuvo derecho de propiedad sobre ese inmueble, y por tanto, la presunción de posesión sobre el mismo; acreditándose, además con dicho documento que su posesión comenzó indiscutiblemente como dueño y siendo pacífica, y entrando en forma inmediata y definitiva en carácter en posesión física y legal de dicho predio; que resulta agravante el criterio unilateral y superficial de la Juez pues se acreditan los hechos materiales necesarios que demuestran el comportamiento de alguien que se considera y se comporta como dueño de un predio, ya que ninguna persona ajena a dicho inmueble invierte su dinero en hacer pagos que pesan sobre el mismo; siendo que con ellos se acreditan que todas las instituciones y negociaciones que los expidieron sabe que él es la persona que vive en ese predio, y por eso le dirigen allí su correspondencia, siendo su posesión pública, además de que corresponden a cada uno de los más de veinte últimos años durante los cuales ha seguido ocupando el predio

objeto del juicio hasta la actualidad y que abarcan con exceso el plazo requerido para la prescripción positiva del predio a su favor, de tal manera, demuestra, que el suscrito habita en forma permanente como vecino que es y por tanto, tiene y ha tenido durante los bienios a que se refieren, la posesión material y permanente del predio objeto de la Litis.

Sirve de apoyo al anterior criterio el Precedente emitido por esta Sala Colegiada con número de control PA.SC.2a.II.26.011.Civil, que es del rubro y texto siguientes:

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. CUANDO PROCEDE LA ACCIÓN, DEBE ORDENARSE LA INSCRIPCIÓN DEL BIEN RAÍZ LIBRE DE TODO GRAVAMEN, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE INICIÓ LA POSESIÓN. La 32 prescripción positiva es un medio de adquirir el dominio de un bien mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establece el Código Civil del Estado de Yucatán, es decir, en tratándose de inmuebles poseídos de buena fe, bastará el transcurso de cinco años y si se trata de bienes raíces poseídos de mala fe, será suficiente el devenir temporal de diez años. Ahora bien, cuando la acción de mérito es procedente, la consecuencia legal, acorde con el artículo 967 del referido Código Civil, es que la sentencia relativa se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, la cual servirá de título al poseedor. En esas condiciones, como el indicado artículo no establece ninguna limitante en relación con el registro, se entiende que éste deberá de verificarse libre de todo gravamen, restricción o anotación marginal, a partir de la fecha en que la inició la posesión, previo al pago de las obligaciones fiscales correspondientes o generadas por el acto jurídico que se inscribe...”.

III.- Los agravios expuestos por el recurrente serán analizados a la luz

**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

del estricto derecho que rige en las materias civil y mercantil, toda vez que la excepción al aludido principio en materia civil opera única y exclusivamente ante una violación manifiesta de la ley que deje sin defensa al quejoso o al particular recurrente, lo que en el caso no acontece; por lo que no procede suplir la deficiencia de la queja en favor de la parte apelante, aunado a que por otra parte, del contenido de la sentencia reclamada, no se aprecia que esta se hubiere fundamentado en algún precepto declarado inconstitucional por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, diverso supuesto en que sería factible la suplencia a favor de la parte disconforme.

Robustece la consideración precedente, por las razones que la informan, la jurisprudencia VI.2o. J/166, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que a continuación se transcribe:

**“Época: Novena Época
Registro: 194444
Instancia: Tribunales
Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de
la Federación y su Gaceta
Tomo IX, Marzo de 1999
Materia(s): Común
Tesis: VI.2o. J/166
Página: 1337**

SUPLENCIA DE LA DEFICIENCIA DE LA QUEJA EN LAS MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA,

PROCEDENCIA DE LA. De lo dispuesto por el artículo 76 bis, fracción VI de la Ley de Amparo, se desprende que es procedente suplir la deficiencia de los conceptos de violación o de los agravios "en otras materias" cuando se advierta que ha habido en contra del quejoso o del particular recurrente una violación manifiesta de la ley que lo haya dejado sin defensa; de lo que se sigue, que la suplencia prevista en esa fracción opera en los amparos en las materias civil y administrativa, toda vez que el legislador, al emplear las palabras "en otras materias", se refiere a las que no están expresamente reguladas en las primeras cinco fracciones del artículo citado, y que son, precisamente, la civil y la administrativa.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 197/91. Yolanda Julieta Ballesteros Bonne y otros. 15 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 5/93. Francisca Rendón Bazán. 21 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 406/93. Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal en Tlaxcala. 31 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

**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

Amparo en revisión 716/98. Antonio Valdez Fernández. 28 de enero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretaria: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara.

Amparo en revisión 722/98. Martín Valdez Fernández. 4 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretaria: Myriam del Perpetuo Socorro Rodríguez Jara.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo IV, Primera Parte julio-diciembre de 1989, página 122, tesis P. LIV/89, de rubro: "SUPLENCIA DE LA DEFICIENCIA DE LA QUEJA. EN LAS MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA PROCEDENTE."

IV.- Precisado lo anterior y una vez vistas las constancias que integran el sumario, así como los motivos de molestia que expone el recurrente, son **infundados**, ello debido a que de su análisis se advierte que en esencia se duele de que en la sentencia que impugna, la A quo haya determinado que no probó la acción que ejercitó en contra [*****] e [*****], bajo la consideración total de que el aquí apelante, actor en el Juicio natural **no acreditó de forma fehaciente la causa generadora de su posesión a título de dueño**, ya que no quedó demostrado que cuente con justo título para usucapir, ello al no haberse demostrado el contrato

Verbal de donación, que según dicho del aquí apelante, celebró con su señora madre [*****], el veintiséis de febrero del año dos mil, el cual pretende hacer valer como causa generadora de su posesión a título de dueño, ya que el hecho o el acto en que se afirme, consistió la causa generadora de la posesión, siempre debe acreditarse, para justificar que no se trata de una mera tenencia o disfrute de la cosa que obedezca a una relación de arrendamiento, comodato, depósito o prenda.

Dijo el apelante que esta consideración de la A quo, le causa agravio, porque no tomo en consideración, que si bien, la prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño y por el tiempo establecido por la normatividad, también se amerita para ello que quede debidamente probada la causa generadora de esa posesión, que se refiere precisamente al acto o hecho que le permite ostentarse como dueño, siempre que se trate de la posesión originaria que es la única por la que se puede usucapir y que ser justa o de hecho.



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

Que del mismo modo, si se pretende ser poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe demostrarse el justo título en que se basa la pretensión y si, en cambio, se aduce, poseer de hecho y de buena fe, o bien, de hecho y aun de mala fe, debe entonces acreditarse el hecho generador de esa posesión, lo que da lugar a establecer que, ya sea que se posea con un título objetivamente válido o con uno subjetivamente válido o aún sin título, que lo importante en este caso, es que se demostró que la parte actora es el dominador de la cosa y que existe una causa por la cual se posee en concepto de dueño, todo esto con independencia de la buena o mala fe, ya que el concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino del acto o hecho, lícito o ilícito, que le permita ostentarse como tal, **requisito que a juicio del Juez de primer instancia no se advirtió**, pues el hecho de que la parte demandada [*****], le cedió la posesión dejándolo en calidad de dueño, que por lo tanto **existe determinadamente la causa generadora de la posesión.**

Sigue diciendo el apelante, que la Juez de Primera Instancia; deja de administrar que la accionante se encuentra en dominio de la cosa y existe una causa por la cual posee en concepto

de dueño, durante más de veinte años, **ya que se encuentra debidamente demostrado** que ostenta la posesión de dicho inmueble, desde que la parte demandada [*****] de viva voz, le dio la posesión del mismo.

Que por lo tanto la causa generadora de la posesión puede derivar de un acto jurídico o de un hecho jurídico, pudiendo ser este lícito o ilícito, que si bien, en ocasiones no revela por sí mismo si se entró a poseer en concepto de propietario, **que es ilegal** que el Juez de primera Instancia analice esos aspectos en forma aislada y no concatenada; pues no hace mención que el actor haya entrado en posesión del inmueble para retenerlo temporalmente; y que aun cuando el bien inmueble lo haya adquirido de buena o mala fe, lo ha disfrutado en CONCEPTO DE DUEÑO y por lo tanto debe producirse en su favor la PRESCRIPCION.

Que no existe razón válida para que el Juez de Primera Instancia, insista que al no existir causa generadora de la posesión, hace de lado que por más de veinte años se ha constituido en concepto de dueño.

Que una interpretación armónica y sistemática, permite



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

establecer, que para el caso de la prescripción positiva, en el supuesto de ser poseedor de buena fe, es rigurosamente necesario que el actor acredite tener **justo título**, ya que tal instrumento implica y constituye la causa que genera la posesión; en cambio, en el caso del poseedor de mala fe, no es necesario que acredite tener justo título, en virtud de que ese tipo de poseedores, por imperativo de ley, no requieren del mismo, porque en ese supuesto, basta demostrar que se tiene la posesión de hecho y que se posee en nombre propio y no de otra persona, siendo esto lo que se constituye como causa generadora de la posesión, aun cuando la misma se origine en la mala fe e incluso por medio de la violencia.

Que en consecuencia, al estar en posesión del inmueble en concepto de dueño, **no se requiere acreditar materialmente con un título que le haya generado la posesión**; pero que si debe tomarse en cuenta el ejercicio del poder de hecho y en nombre propio sobre el bien en cuestión.

Que por ello, pese a que la posesión de buena fe que originó a su favor, se corrobora con la confesión que se llevó a cabo en el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos de fecha

[***]**, a cargo de la ciudadana **[*****]**, Apoderada Legal de la C. **[*****]** a quien **la posición número 9** se le formuló: **"...QUE AL MOMENTO DE QUE LA SEÑORA [*****], DONÓ Y CEDIÓ LOS DERECHOS DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO, ESTUVIERON PRESENTES LA FAMILIA DE SU ARTICULANTE..."**. Quien dio como respuesta: **"...SI, ESTUVO MI HERMANA JUANA Y MI PAPÁ, QUE ES TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR"**, la cual no fue tomada en cuenta por el juez de la causa.

Continúa diciendo el apelante, que en este mismo contexto, resulta ilegal que el Juez de Primera Instancia **no realizara el análisis completo de todas y cada una de las actuaciones que conforma el expediente**, razón por la cual se impone **revocar** la sentencia refutada y se emita un fallo a su favor, en el que siguiendo los lineamientos de la referida sentencia, se **deje de considerar la necesidad de acreditar un justo título como causa generadora de la posesión**, tomando en cuenta que esta se constituyó desde que le fue cedido el derecho por la propia demandada **[*****]**, y que en consecuencia, se entre al análisis y

**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

valoración de todos y cada uno de los elementos probatorios aportados, tendentes a acreditar el ejercicio de su acción, en términos del artículo 1237 del Código Civil del Estado de Morelos, y hecho que sea, con plenitud de jurisdicción dicte la resolución que conforme a derecho corresponda.

Que también le agravia que no haya valorado la confesión judicial de la Representante legal [*****], donde reconoció que fue cedida la propiedad del predio y de que lo posee y habita en calidad de dueño; que la Juez se limitó al valorar la prueba documental pública de actuaciones diciendo que con ello se acreditaba que el juicio se llevó conforme a las leyes que rigen el procedimiento, sin tomar en consideración las constancias líneas arriba señaladas; que la prueba documental pública consistente en los recibos expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, así como los recibos de pago del impuesto Predial y Catastral adminiculados con las demás probanzas que se refieren al mismo hecho de la posesión en concepto de propietario, se infiere de la misma que no resulta lógico que alguien vaya a pagar por tanto tiempo contribuciones de un predio del cual no es propietario y del cual tampoco

tuviera la posesión y ocupación; que la Juez al haberlas analizado, debió entender en el sentido de que la propiedad da al que la tiene presunción de posesión para todos los efectos legales, en el presente caso, tuvo derecho de propiedad sobre ese inmueble, y por tanto, la presunción de posesión sobre el mismo; acreditándose, además con dicho documento que su posesión comenzó indiscutiblemente como dueño y siendo pacífica, y entrando en forma inmediata y definitiva en carácter en posesión física y legal de dicho predio; que resulta agravante el criterio unilateral y superficial de la Juez pues se acreditan los hechos materiales necesarios que demuestran el comportamiento de alguien que se considera y se comporta como dueño de un predio, ya que ninguna persona ajena a dicho inmueble invierte su dinero en hacer pagos que pesan sobre el mismo; siendo que con ellos se acreditan que todas las instituciones y negociaciones que los expedieron sabe que él es la persona que vive en ese predio, y por eso le dirigen allí su correspondencia, siendo su posesión pública, además de que corresponden a cada uno de los más de veinte últimos años durante los cuales ha seguido ocupando el predio objeto del juicio hasta la actualidad y que abarcan con exceso el

**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

plazo requerido para la prescripción positiva del predio a su favor, de tal manera, demuestra, que el suscrito habita en forma permanente como vecino que es y por tanto, tiene y ha tenido durante los bienios a que se refieren, la posesión material y permanente del predio objeto de la Litis.

VI.- Los agravios que vierte la apelante, a criterio de los que resuelven, son **infundados** para revertir el sentido del fallo impugnado; lo anterior tomando en cuenta que de autos consta que el aquí apelante, mediante escrito presentado el [*****], ante la Oficialía de Partes Común del Octavo Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, el aquí apelante [*****] demandó en la vía ORDINARIA CIVIL de la señora [*****], las prestaciones siguientes:

"A).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL QUE PARA TAL EFECTO EMITA SU SEÑORÍA, EN EL SENTIDO QUE ÉL SUSCRITO [*****], HE ADQUIRIDO POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO QUE ESTABLECE LA LEY, LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN, RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN [*****], CUYO FOLIO REAL ELECTRÓNICO ES 13 00 45, QUE CONSTA DE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 131.25 MTS² (CIENTO TREINTA Y UN PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS), CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON: AL NORTE 7.50 METROS, COLINDA CON CALLE LLAMARADA; AL SUR MIDE 7.50

METROS, COLINDA CON LOTE 2; AL ESTE 17.50 METROS, COLINDA CON CALLE ZEMPOATXOCHITL, COLINDA CON LOTE 6, CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO [*****].

B).- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.

Y del [*****],

demandando:

A).- LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE APARECE EN EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN MORELOS A NOMBRE DE LA SEÑORA [*****].

B).- LA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO EN EL LIBRO RESPECTIVO DE LA MENCIONADA FRACCIÓN DE TERRENO A FAVOR DEL SUSCRITO ANTE ESA DEPENDENCIA REGISTRADORA.”

Exponiendo como hechos sustanciales de su acción, que mediante contrato verbal de donación que celebró el día veintiséis de febrero del año dos mil, con su madre, la señora [*****], empezó a poseer el inmueble que tiene una superficie TOTAL DE 131.26 MT2 (CIENTO TREINTA Y UN PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS). CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON: **AL NORTE:** 7.50 METROS, COLINDA CON CALLE LLAMARADA; **AL SUR:** MIDE 7 50 METROS, COLINDA CON LOTE 2, **AL ESTE:** 17 50 METROS, COLINDA CON CALLE ZEMPOATXOCHITL **AL OESTE:**

**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

17.50 METROS, COLINDA CON LOTE 6; CON CLAVE CATASTRAL NUMERO [*****]; ya que la donante por ser su madre se lo donó, debido a que la donante se fue a vivir a la ciudad de **AUSTIN TEXAS** en los Estados Unidos de Norteamérica, donde permanece actualmente, y que desde ese entonces empezó a poseer el predio relacionado en el juicio natural, por lo que, a su criterio, ha operado en su favor la prescripción positiva en términos de los numerales 1237 y 1238 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Demanda que se radicó en la segunda Secretaría del Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, bajo el número de expediente [*****]; posteriormente en virtud de que por acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veinte, la junta de Administración, vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos, se creó el Juzgado segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, mediante acuerdo de fecha [*****], el juicio natural se radicó ante el Juzgado de nueva creación con el número de expediente [*****].

VII.- Ahora bien, sobre la prescripción positiva los artículos 965, 980, 996, 1223, 1224, 1227, 1237, 1238, 1240 y 1241 del Código Civil del Estado de Morelos, refieren:

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.

ARTICULO 980.-
POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO
DE MORELOS

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

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

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

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

Se llama prescripción
negativa la forma de
liberarse de obligaciones,
por no exigirse su
cumplimiento, o de perder
derechos reales por no
ejercitarse, dentro del
plazo que la Ley fije en
cada caso o por
disposiciones generales.

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

ARTÍCULO 1237.-
 REQUISITOS PARA LA
 PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
 La posesión necesaria para
 adquirir bienes o derechos
 reales, debe ser:

I.- En concepto de
 dueño, si se trata de
 adquirir bienes, o en
 concepto de titular de un
 derecho real, si se trata de
 adquirir este derecho;

II.- Pacífica,

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta

ARTÍCULO 1238.-
 PRESCRIPCIÓN
 ADQUISITIVA SOBRE
 BIENES INMUEBLES
 DERECHOS REALES SOBRE
 INMUEBLES. Los bienes
 inmuebles y los derechos
 reales sobre inmuebles,
 susceptibles de
 prescripción positiva, se
 adquieren con los
 requisitos mencionados y
 los que a continuación se
 establecen:

**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

I. - En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

III.- En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta;

IV- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

ARTICULO 1242.-
PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes

en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión."

Del análisis integral y sistemático de los artículos antes transcritos, se advierte que es poseedor de buena fe **el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer,** y que también lo es, él quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, y que es poseedor 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; y que la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la



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

ley; que existen dos clases de prescripción; positiva y negativa, la primera también llamada Usucapión, la cual es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley; y la segunda es la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que fija la Ley.

Asimismo se advierte que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de dueño y **con justo título**, pacífica, continua, pública y cierta, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. La calidad de dueño implica que la persona que posee la cosa se conduce como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los que lleva a cabo quien detenta tal categoría, pero siempre derivado de una situación de derecho o de hecho; por lo que, tratándose de la posesión originaria justa o jurídica, tiene como causa generadora un justo título, **entendido como un acto o hecho jurídico traslativo de dominio**, o que jurídicamente sea apto

para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad.

En este contexto, el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que: ***"...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción..."***.

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

A. El tiempo por el que ininterrumpidamente se poseyó el bien en calidad de dueño (cinco o diez años, según el caso de que se trate, aumentada



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

en una tercera parte, cuando así proceda);

B. La causa generadora de la posesión o justo título acto mediante el cual se trasladó el dominio del bien que se pretende usucapir.

C. Que la posesión sea pacífica, continua, pública y cierta.

D.- Que la acción se interponga en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo tanto, si el poseedor pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante el plazo legal correspondiente, debe de acreditar que esa posesión cumplió con todo y cada uno de los requisitos establecidos en el numeral 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, esto es que la posesión se detenta sea en concepto de dueño, Pacífica, Continua; Pública; y Cierta, circunstancias que en la especie no quedaron plenamente acreditadas.

Lo que en el caso en concreto no ocurre, debido a que en autos del

juicio natural no quedó acreditado que el accionante cuente con justo título para prescribir el inmueble que tiene una superficie TOTAL DE 131.25 MT2 (CIENTO TREINTA Y UN PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS). CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON: **AL NORTE:** 7.50 METROS, COLINDA CON CALLE LLAMARADA; **AL SUR:** MIDE 7 50 METROS, COLINDA CON LOTE 2, **AL ESTE:** 17 50 METROS, COLINDA CON CALLE ZEMPOATXOCHITL **AL OESTE:** 17.50 METROS, COLINDA CON LOTE 6; CON CLAVE CATASTRAL NUMERO [*****]; ya que no demostró de manera fehaciente la causa generadora de su posesión, que en la especie, a decir del propio apelante, lo es un contrato verbal de donación que celebró el día veintiséis de febrero del año dos mil, con su señora madre, [*****], quien de manera verbal se lo donó debido a que la donante se fue a vivir a la ciudad de **AUSTIN TEXAS** en los Estados Unidos de Norteamérica, donde permanece actualmente; por lo que desde ese entonces ha estado en posesión del referido inmueble.

Máxime que de acuerdo con los numerales 1237 y 238 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos, para la procedencia de la acción



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

de prescripción positiva y consecuentemente adquirir el dominio de un bien, es requisito **sine qua non** que se posea en concepto de dueño; es decir, con ánimo de dominio y que esta posesión sea de manera pacífica, continua, pública y cierta y de buena fe, esta última, como elemento determinante del tiempo que se ha poseído para que opere la prescripción, la cual influye respecto al tiempo, de cinco años cuando es de buena fe y 20 cuándo es de mala fe.

Por lo tanto, para que se actualice la hipótesis planteada en líneas que anteceden, **el interesado deberá acreditar que empezó a poseer un inmueble mediante un título traslativo de dominio**, bastante para transferir el dominio, e ignora los vicios del mismo, o bien, que éste lo adquirió de mala fe, por no contar con un justo título para el ejercicio de la acción prescriptiva, que debe significar que la causa generadora de la posesión, es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencia de derecho y que legitima al poseedor para comportarse como propietario mediante actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

En este contexto los hechos expuesto por el accionante en su escrito inicial de demanda no quedaron debidamente acreditados, con las pruebas que ofreció en el juicio natural, especialmente el relativo al contrato verbal de donación que alude como causa generadora de su posesión, celebrado con su señora madre el día **veintiséis de febrero del año dos mil**, respecto del inmueble materia del conflicto, el cual tiene una superficie TOTAL DE 131.25 MT2 (CIENTO TREINTA Y UN PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS). CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON: **AL NORTE:** 7.50 METROS, COLINDA CON CALLE LLAMARADA; **AL SUR:** MIDE 7 50 METROS, COLINDA CON LOTE 2, **AL ESTE:** 17 50 METROS, COLINDA CON CALLE ZEMPOATXOCHITL. **AL OESTE:** 17.50 METROS, COLINDA CON LOTE 6; CON CLAVE CATASTRAL NUMERO [*****].

Ello es así, en virtud de que para acreditar sus hechos ofreció diversos medios probatorios entre los que destacan:

DOCUMENTAL PUBLICA.-

Consistente en CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMEN, expedido el día veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, por el [*****], respecto

**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

del predio motivo de la contienda judicial; documental que valorada en términos de los numerales 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, tiene valor probatorio para acreditar que el inmueble de referencia se encuentra inscrito ante dicha institución registral a nombre del demandado [*****]; y que dicha demandada es la legítima propietaria del Lote de Terreno número 1, de la [*****]; Sin embargo, dicha probanza carece de eficacia probatoria para efectos de acreditar la causa generadora de la posesión en carácter de propietario por parte del actor, ya que no contiene anotación registral alguna de la que advierta que el inmueble de referencia fue donado por la propietaria al aquí inconforme.

DOCUMENTAL.- Consistente en 20 recibos expedidos por el Sistema de Agua Potable, Nueva Morelos, a nombre de [*****], respecto del servicio de agua potable proporcionado al inmueble ubicado en [*****]; la cual valorada en términos de los numerales 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, tiene valor probatorio para acreditar que la demandada [*****]; ha estado pagando el

servicio de agua potable relativa del Lote de Terreno número 1, de la [*****]. Sin embargo, dicha probanza carece de eficacia probatoria para efectos de acreditar la causa generadora de la posesión que alude el accionante le otorga el derecho a demandar la usucapión que intenta, ya que de los mismos no se advierte que dicho inmueble haya sido donado por la propietaria a favor del aquí apelante.

DOCUMENTAL.- Consistentes en seis impresiones fotográficas; las cuales carecen de valor probatorio alguno, en términos de lo dispuesto por los artículos 441, 454 y 490 del Código Procesal Civil, dado que son ineficaces para acreditar la causa generadora de la posesión que alude el apelante, esto es el contrato verbal de comodato que lo hace propietario.

DOCUMENTAL.- Consistentes en 19 recibos del pago de energía eléctrica, expedidas por la Comisión Federal de Electricidad, a favor del señor [*****], respecto del servicio proporcionado al inmueble ubicado en [*****]; documentales que valoradas en términos de los artículos 442, 490 y 491, del Código Procesal Civil en vigor, se acredita 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

[*****], ha estado pagando el servicio de Luz Eléctrica del Lote de Terreno número 1, de la [*****]; sin embargo dicha probanza carece de eficacia probatoria para efectos de acreditar la causa generadora de la posesión en carácter de propietario del parte del actor, dado que la misma no arroja elemento alguno que compruebe la donación de veintiséis de febrero de dos mil, a que alude el actor.

LA INSPECCIÓN JUDICIAL

practicada en el domicilio ubicado en Calle Llamaradas, número referenciado Manzana 176, Lote 1, con cruce en calle Las Rosas practicada el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, en la que el fedatario adscrito al juzgado de origen, al desahogar las interrogantes bajo as que se ofreció dicha probanza dio fe de lo siguiente:

"1) Que de fe de la ubicación del inmueble afecto a este juicio, siendo:
La ubicación del inmueble se encuentra en calle llamaradas casi esquina con-se dice: la casa se encuentra por la calle Las Rosas y esquina Llamaradas, como referencia se encuentra cerca de la iglesia "Capilla Nuestra Señora de Guadalupe", Colonia Unidad, Morelos, Xochitepec, Morelos.

2) Que de fe de las personas que habitan el

inmueble afecto a este juicio, siendo: *El señor [*****] quien atiende la presente diligencia y permite el acceso a dicho inmueble, así como la esposa del actor de nombre Ma. De la Luz Galindo Díaz, así como Guadalupe Damayanti Galindo -se dice- Montesinos Galindo, Suri Noé Montesinos Galindo, Juan Carlos Camacho Medina, personas que se encuentran en el domicilio presenciando la diligencia.*

3) No fue admitido este punto.

4) No fue admitido este punto.

5) Que de fe del estado de conservación del inmueble a inspeccionar, siendo: *Estando constituido se aprecian dos recámaras, sala-comedor, baño, así como dos locales comerciales adjuntos, (Ciber-Internet y Pollería) paredes tipo material tabique, techo lámina de asbesto, inmueble amueblado, piso concreto, locales de tabicón, patio exterior, plantas y árboles de ornato, puertas y ventanas tipo herrería.*

6) Que de fe con vecinos del lugar, sobre el tiempo que tienen cohabitando las personas en dicho predio: *Al entrevistarme con vecina contigua que habita el Lote 2, de la Calle Llamaradas quien indica llamarse Caritina "N", refiere: "conozco a Don [*****], es mi vecino, vive con toda su familia, creo que lleva viviendo en la casa Lote 1, como unos veinte años,*

**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

*he vivido toda mi vida aquí y conozco a mis vecinos”, sé que la señora [*****] le cedió el Lote 1, a su hijo [*****], y desde hace muchos años se le conoce como dueño de esa casa.*

*Asimismo procedo a entrevistarme con otro vecino adyacente, en Casa Lote 5, del sexo masculino y al explicarle el motivo de mi presencia, indica llamarse Antonio “N”, por lo que al interrogarlo en términos del presente punto indica: “[*****] es mi vecino, lo conozco de muchos años, él vive en el Lote 1, ahí vive su esposa y sus hijos y ahora su yerno y sus nietos, llevan viviendo como unos diecinueve años o veinte algo así en esa casa, lo que sabemos que [*****] es el dueño del Lote 1, son buenas personas, no son nada conflictivos.”*

Prueba que valorada en terminas de los numerales 466 y 490, del Código Procesal Civil en vigor, carece de valor probatorio para acreditar la causa generadora de la posesión del aquí apelante, dado que la misma no arroja elemento alguno que compruebe la donación de veintiséis de febrero de dos mil, a que alude el actor.

LA TESTIMONIAL.- Ofrecida por la actora y a cargo de [*****] y [*****], la cual Valorada en

términos de los artículos 471 y 490 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, carece de valor probatorio para acreditar la causa generadora de la posesión que alude el actor en el juicio natural, toda vez que dichos atestes nada dijeron respecto del contrato de donación que a decir del aquí apelante lo puso en posesión del inmueble que pretende usucapir.

LA CONFESIONAL.- A cargo de la demandada **[*****]**, desahogada el día cinco de marzo de dos mil veinte, en la audiencia de pruebas y alegatos (foja **[*****]** del expediente natural), por conducto de la ciudadana, **[*****]**, en su carácter de apoderada legal de la demandada, la cual valorada en términos de los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, carece de valor probatorio para acreditar la causa generadora de la posesión que refiere el aquí apelante, le otorga el derecho a demandar la acción que intenta, ello es así, debido a que en ningún momento la absolvente reconoció haber donado al apelante el inmueble materia del juicio natural.

DECLARACIÓN DE PARTE.-

A cargo de la demandada

**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

[*****], desahogada el día cinco de marzo de dos mil veinte, en la audiencia de pruebas y alegatos (foja [*****] del expediente natural), por conducto de la ciudadana, [*****], en su carácter de apoderada legal de la citada demandada, la cual valorada en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, carece de valor probatorio para acreditar la causa generadora de la posesión que refiere el aquí apelante, le otorga el derecho a demandar la acción que intenta, ello es así, debido a que en ningún momento se hizo alusión al contrato de donación que según dicho del apelante lo puso en posesión del inmueble a usucapir a título de dueño.

INSPECCION JUDICIAL.- En el diverso expediente [*****], radicado en la tercera secretaría del mismo juzgado, relativo al juicio sumario civil la acción de Terminación de contrato de comodato verbal promovido por la C. [*****], en su calidad de Apoderada Legal de la C. [*****], en contra del C. [*****]; especialmente sobre la posición nueve que le fue articulada a la absolvente [*****], durante el desahogo de la preñaba CONFESIONAL ofrecida a su cargo, en la audiencia de pruebas y

alegatos, llevada a cabo el día [*****]; misma que se desahogó por conducto del fedatario escrito al juzgado de origen el diez de septiembre de dos mil veintiuno; quien sobre la materia de la prueba dio fe de lo siguiente:

"...En la jurisdicción, del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, en el municipio de Xochitepec, Morelos, siendo las catorce horas con diez minutos del diez de septiembre de dos mil veintiuno, el suscrito Licenciado [**], Actuario adscrito al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, hago constar: Que en cumplimiento a lo ordenado en auto de treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, me constituyo en las instalaciones del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Tercera Secretaría a efecto de llevar a cabo el desahogo de la INSPECCIÓN JUDICIAL, por lo tanto soy atendido por la Maestra en Derecho [*****], en su carácter de Secretaria de Acuerdos de dicho Juzgado, por lo que procedo a identificarme plenamente con el cargo que ostentó y explico el motivo de mi presencia, y al solicitarle los autos del expediente [*****], me permite dichas actuaciones judiciales, siendo la parte actora [*****] en su carácter de apoderada legal de la C. [*****], demandando en la vía sumaria civil la acción de Terminación de contrato de comodato verbal, contra***

**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 tanto teniendo a la vista los autos, procedo a desahogar únicamente el primer punto propuesto por el oferente [*****], en su escrito de cuenta [*****], siendo que en autos se encuentra el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos de fecha [*****], la cual se llevó a cabo a partir de las ocho horas con treinta minutos, y en la que se desahogó la prueba confesional ofrecida por la parte demandada a cargo de la actora [*****], en su carácter de apoderada legal de [*****], a quien se le formuló la posición número 9 que a la letra indica "QUE AL MOMENTO DE QUE LA SEÑORA [*****], DONO Y CEDIO LOS DERECHOS DEL PREDIO MATERIA DE ESTE JUICIO, ESTUVIERON PRESENTES LA FAMILIA DE SU ARTICULANTE" y como respuesta se desprende lo siguiente: "SI, ESTUVO MI HERMANA JUANA Y MI PAPÁ, QUE ES TODO LO QUE TIENE QUE MANIFESTAR."; Luego entonces y al no existir más puntos a desahogar, doy por terminada la presente inspección judicial, lo que se hace constar para los efectos legales a que haya lugar. Doy fe...".*

Probanza que valorada en términos de lo que disponen los artículos 466 y 490, del Código Procesal Civil en vigor, la misma carece de valor probatorio, para acreditar la causa generadora de la posesión del oferente de la prueba, dado que la misma no arroja elemento alguno que compruebe la donación de veintiséis de febrero de dos

mil, a que alude el actor; ya que, si bien es cierto que la absolvente, afirmó que al momento de que la señora [*****], donó y cedió los derechos del predio materia del juicio natural, estuvieron presentes la familia del apelante; que estuvo su hermana Juana y el papá de la confesante, también lo es que dicho dato es insuficiente para tener por acreditada la causa generadora de la posesión a título de dueño, ya que con dicha afirmación no se acredita fehacientemente la donación de veintiséis de febrero de dos mil, a que alude el actor y mucho menos la relativa al Lote de Terreno número 1, de la [*****].

Por lo tanto, es inconcuso que con las anteriores probanzas analizadas y valoradas en términos de los numerales 490 y 491 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, el ahora apelante no acreditó de forma fehaciente la causa generadora de su posesión a título de dueño, que refiere, detenta del inmueble que pretende usucapir; tal como lo estipula el artículo 386 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece que las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el



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

que afirma ser poseedor en concepto de propietario tiene la carga de demostrar esa circunstancia, es decir que le fue transmitido el dominio del bien a usucapir, que lo ha poseído con esa cualidad y por el tiempo exigido por la ley; teniendo la carga de no de revelar la causa generadora de su posesión, sino también de acreditarla esa causa generadora; situación que en el caso concreto el actor en el juicio natural [*****], aquí apelante no hizo con las pruebas anteriormente analizadas y valoradas, ofrecidas por el propio recurrente, ya que de ellas no se desprende dato alguno que demuestre que la demandada [*****], le donó el predio materia de la usucapión

Luego entonces, en el caso que nos ocupa, no se cumple con lo establecido por el numeral 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual refiere que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser en concepto de dueño, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad **sólo puede ser calificada si se invoca la causa generadora de la posesión,**

dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento; De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor **revele dicha causa** y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de donación, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa

**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

incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse.

Tal y como lo ha sostenido el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, en la tesis jurisprudencial que a continuación se cita:

Época: Novena Época
Registro: 1013528
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011
Tomo V. Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección - Civil Subsección 1 - Sustantivo
Materia(s): Civil
Tesis: 929
Página: 1038
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). El artículo 911 del Código Civil del Estado de México, establece que la posesión necesaria para usucapir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, es el relativo a que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario y tal calidad sólo puede ser calificada si se invoca la causa

generadora de la posesión, dado que si ésta no se expone, el juzgador está imposibilitado para determinar si se cumple con tal elemento. Así, el precepto en comento, en cuanto a la condición reseñada se complementa con lo dispuesto en el artículo 801 del ordenamiento citado, en cuanto a que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la usucapión. De tal manera que, cuando se promueve un juicio de usucapión, es menester que el actor revele dicha causa y puede ser: el hecho o acto jurídico que hace adquirir un derecho y que entronca con la causa; el documento en que consta ese acto o hecho adquisitivo; el derecho mismo que asiste a una persona y que la legitima activa o pasivamente, tanto para que la autoridad esté en aptitud de fijar la calidad de la posesión, originaria o derivada, como para que se pueda computar el término de ella, ya sea de buena o mala fe. Por lo cual, si alguna de las partes invoca como origen generador de su posesión, un contrato verbal de compraventa, ello no significa que haya cumplido con el requisito citado, pues la adquisición, desde el punto de vista jurídico, es la incorporación de una cosa o derecho a la esfera patrimonial de una persona, en tanto que aquella declaración solamente constituye una expresión genérica que se utiliza para poner de manifiesto que un bien o un derecho ha

**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

ingresado al patrimonio de una persona, pero no indica, por sí misma, el medio o forma en que se ingresó, como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, si es originaria o derivada. Consecuentemente, en términos de los numerales aludidos así como de su interpretación armónica y sistemática con los demás que se refieren al título tercero (De la posesión), título cuarto (De la propiedad en general y de los medios para adquirirla) y capítulo quinto (De la usucapión), no basta con revelar la causa generadora de la posesión, sino que debe acreditarse. Lo cual se corrobora con la jurisprudencia de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.", en la que la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llegó a la misma conclusión, al analizar los artículos 826, 1151, fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la

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

TERCER TRIBUNAL
COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DEL SEGUNDO
CIRCUITO.

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

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

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

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

Amparo directo 456/2001.—Guadalupe Torres García, en

**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

su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria de Carlos Manuel Cedillo Arce.—9 de octubre de 2001.—Unanimidad de votos.—Ponente: Felipe Alfredo Fuentes Barrera.—Secretario: José del Carmen Gutiérrez Meneses.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1581, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis II.3o.C. J/2; véase ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1583.

Nota: La tesis citada aparece publicada con el número 322, en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 271.

Aunado a lo anterior, la Primera Sala del más alto Tribunal de la Nación ha sostenido el criterio de que aunque la legislación aplicable no exija que el justo título o acto traslativo de dominio que constituye la causa generadora de la posesión de buena fe, sea de fecha cierta, la certeza de la fecha del acto jurídico debe probarse en forma fehaciente por ser un elemento del justo título, tal y como se advierte de la jurisprudencia que a continuación se cita:

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

Página: 200

PRESCRIPCIÓN

ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva

**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

reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce

tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la

**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

autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

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

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial

II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE



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

LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

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

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

Por lo antes expuesto es que son **infundados** los agravios que expone el recurrente, ya que contrario a lo que alega, no es suficiente con que haya revelado la causa generadora de su posesión, sino que también debió acreditar la misma, en el caso concreto, demostrar la existencia del contrato verbal de donación que refiere fue la causa que lo puso en posesión del inmueble de referencia, al habérselo donado de manera verbal, su señora

madre [*****], lo que en la especie no hizo.

Bajo este contexto al haber resultado **infundados** los agravios expuestos por el recurrente, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha [*****], dictada por la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro del juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por [*****], en contra de [*****] e [*****], expediente [*****].

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, así como los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 530, 532 fracción I, 535, 537 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

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

**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

Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, dentro expediente [*****].

SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de esta resolución, hágase del conocimiento del juez natural lo resuelto y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

A S Í, por unanimidad de votos lo resolvieron y firman los **MAGISTRADOS** que integran la Sala Auxiliar del Primer Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Licenciada **BERTHA LETICIA RENDÓN MONTEALEGRE** Integrante; Licenciado **NORBERTO CALDERÓN OCAMPO** Integrante y **ÁNGEL GARDUÑO GONZÁLEZ**, Presidente de la Sala y **Ponente** en el presente asunto quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Licenciado **MARCO POLO SALAZAR SALGADO**, quien da fe.