

Jojutla, Morelos; a diecisiete de mayo de dos mil veintidós.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **74/2022-5**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora **\*\*\*\*\***, en contra de la **sentencia definitiva** de fecha **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**; dictada por la **Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos**, en el juicio **Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva** promovido por **\*\*\*\*\*** contra **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. e \*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS**; en el expediente número **180/2021-3**; y,

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

**1.** Con fecha **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**, la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, dictó la sentencia definitiva materia de la apelación, qué en su parte resolutive, a la letra dice:

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

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* no acreditó la acción de prescripción positiva que hizo valer mediante el presente juicio.

**TERCERO.** Se absuelve a la persona moral "\*\*\*\*\*." e \*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS, de todas y cada una de las pretensiones que les fueron reclamadas en el presente procedimiento por \*\*\*\*\*.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE..."**

2. Inconforme con la resolución anterior, \*\*\*\*\* , en su carácter de parte actora, hizo valer el recurso de apelación, el cual, substanciado legalmente ahora se resuelve, al tenor siguiente:

## **C O N S I D E R A N D O S :**

**I. Competencia.** Esta Sala del Segundo Circuito del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, es competente para conocer el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo 99 fracción VII de la Constitución Política del Estado de Morelos, en relación con los artículos 2, 3 fracción I, 4, 5 fracciones I y II, 41, 43, 44 fracción I y 46 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y los artículos 530, 548 y 550 del Código Procesal Civil para nuestra Entidad Federativa.

**II. Del Debido Proceso.** Previo a la cuestión de fondo en el presente asunto, es importante señalar por este Órgano Colegiado, sobre el respeto y garantía a las prerrogativas de las partes en el procedimiento que ahora nos ocupa; motivo por el cual, resulta connotable señalar que la doctrina ha definido en términos generales al debido proceso como el conjunto de condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquellos cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial; puesto que incluso de acuerdo a la jurisprudencia establecida por la corte interamericana de derechos humanos, la aplicación de las garantías del debido proceso no sólo son exigibles a nivel de las diferentes instancias que integran el Poder Judicial sino que deben ser respetadas por todo órgano que ejerza funciones de carácter materialmente jurisdiccional; en este sentido, se ha señalado de conformidad con la separación de los poderes públicos que existe en el Estado de Derecho, que la función jurisdiccional compete eminentemente al Poder Judicial, otros órganos o autoridades públicas que puedan ejercer funciones del mismo tipo; es decir, que cuando la convención se refiere al derecho de toda persona a ser oída por un Juez o Tribunal competente para la determinación de sus

derechos, ésta expresión se refiere a cualquier autoridad pública, sea administrativa, legislativa o Judicial, que a través de sus resoluciones determine derechos y obligaciones de las personas.

Por la razón mencionada, cualquier órgano del Estado que ejerza funciones de carácter materialmente jurisdiccional, tiene la obligación de adoptar resoluciones apegadas a las garantías del debido proceso legal, ello en los términos de la convención americana.

Bajo esta tesitura, en la substanciación de la presente apelación interpuesta en contra de la sentencia primaria de **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**, se respetaron las prerrogativas fundamentales de las partes relativas a la seguridad jurídica, legalidad y audiencia; lo que conlleva a sostener que en el presente juicio judicial existió el debido proceso, a efecto de no vulnerar precisamente garantía alguna de audiencia o legalidad; es decir, fue atendida la debida solicitud de la accionante acatando todas y cada una de las reglas fijadas por la Ley Adjetiva de la Materia del Estado de Morelos.

Robustecen los lineamientos anteriores la siguiente jurisprudencia, correspondiente a la *Novena Época*, *Registro: 169143*, *Instancia:*

*Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVIII, Agosto de 2008, Materia(s): Común, Tesis: I.7o.A. J/41, Página: 799, “AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA.<sup>1</sup>*

### **III. De la Resolución Impugnada.**

Sentencia definitiva de fecha **veintiocho de marzo de dos mil veintidós, emitida por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos.**

### **IV. Oportunidad del Recurso.**

Es pertinente analizar si el recurso interpuesto es el idóneo y oportuno; y esto es así en atención a que la parte actora, tuvo conocimiento del contenido de la resolución **de veintiocho de**

---

<sup>1</sup> **“AUDIENCIA, CÓMO SE INTEGRA ESTA GARANTÍA.** De entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados. Dichas formalidades y su observancia, a las que se unen, además, las relativas a la garantía de legalidad contenida en el texto del primer párrafo del artículo 16 constitucional, se constituyen como elementos fundamentales útiles para demostrar a los afectados por un acto de autoridad, que la resolución que los agravia no se dicta de un modo arbitrario y anárquico sino, por el contrario, en estricta observancia del marco jurídico que la rige. Así, con arreglo en tales imperativos, todo procedimiento o juicio ha de estar supeditado a que en su desarrollo se observen, ineludiblemente, distintas etapas que configuran la garantía formal de audiencia en favor de los gobernados, a saber, que el afectado tenga conocimiento de la iniciación del procedimiento, así como de la cuestión que habrá de ser objeto de debate y de las consecuencias que se producirán con el resultado de dicho trámite, que se le otorgue la posibilidad de presentar sus defensas a través de la organización de un sistema de comprobación tal, que quien sostenga una cosa tenga oportunidad de demostrarla, y quien estime lo contrario, cuente a su vez con el derecho de acreditar sus excepciones; que cuando se agote dicha etapa probatoria se le dé oportunidad de formular las alegaciones correspondientes y, finalmente, que el procedimiento iniciado concluya con una resolución que decida sobre las cuestiones debatidas, fijando con claridad el tiempo y forma de ser cumplidas.”

**marzo de dos mil veintidós**, el día **uno de abril del año en cita**, como se advierte de la notificación personal realizada al abogado patrono de la parte actora, en las instalaciones del juzgado de origen,<sup>2</sup>; por lo que el plazo para interponer el recurso relativo comprendió los días **cuatro al ocho de abril ambos de dos mil veintidós**, y en la especie el medio de impugnación se hizo valer el día **ocho de abril del año que transcurre**; por ello se considera que el recurso de apelación interpuesto por la parte actora fue interpuesto dentro del plazo legal de cinco días, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 534 Fracción I<sup>3</sup> del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

**V. Génesis del Juicio.** Previamente al análisis de los agravios propuestos por la parte recurrente, se estima conveniente, conocer la génesis de la contienda; lo que se logra mediante la relatoría siguiente:

1.- **\*\*\*\*\***, en la vía Ordinaria Civil sobre prescripción positiva, demandó de **\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\***. **y DEL \*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes prestaciones:

*“... 1. DEL \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* se demanda:*

---

<sup>2</sup> Visible foja 118 del expediente principal.

<sup>3</sup> Artículo 534. PLAZO PARA INTERPONER APELACION. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I. De cinco días si se trata de sentencia definitiva...

a).- LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA a favor de la suscrita respecto del bien inmueble identificado como lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, segunda sección, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*. en \*\*\*\*\* Morelos, mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* del Estado de Morelos, bajo el número de FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\*tal y como se acredita con el respectivo certificado de libertad de (sic) gravamen que en este acto se exhibe para todos los efectos legales a que haya lugar y cuyas medidas y colindancias se precisaran con posterioridad en el cuerpo de este escrito.

b).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

2.- Del \*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS.

a).- LA EXTINCION Y/O CANCELACIÓN de los datos registrales existentes en la actualidad a favor del \*\*\*\*\* respecto del inmueble identificado como lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, segunda sección, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*. en \*\*\*\*\* Morelos mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* del Estado de Morelos, bajo el número de FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\*y cuyas medidas y colindancias se precisaran con posterioridad en el cuerpo del presente escrito, lo que se solicita en términos de lo que establece el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

b).- Como consecuencia de lo anterior, LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA, que su señoría que tenga en bien dictar en el presente Juicio, en la que se me DECLARE PROPIETARIO por PRESCRIPCION POSITIVA respecto del bien inmueble identificado como lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, segunda sección, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*. en \*\*\*\*\* Morelos mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* del Estado de Morelos, bajo el número de FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\*...

2. En consecuencia de lo anterior, se admitió la demanda en los términos precisados mediante auto de fecha veintidós de julio de dos mil veintiuno, ordenándose emplazar legalmente a **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. e \*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS**, para que comparecieran a juicio en defensa de sus intereses, y otorgaran contestación a la demanda entablada en su contra.

3. Mediante auto de fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte demandada **\*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS, por conducto de su apoderada legal**, dando contestación a la demanda entablada en su contra. Asimismo por auto de esa misma fecha dictado por la juez de origen, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones se le realizaran por boletín judicial incluso las de carácter personal; por lo que una vez entablada la litis se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración.

4. El día diez de noviembre del multicitado año, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración,



abriéndose el juicio a prueba por el término común de ocho días; medios probatorios que fueron admitidos por auto de fecha doce de noviembre del año próximo pasado.

5. El día siete de marzo de dos mil veintidós, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, por lo que una vez formulados los respectivos alegatos, se citó para oír sentencia, para lo cual el **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**, la Juez Natural emitió la resolución materia de esta Alzada; en la que se declaró la improcedencia de la acción que ejercitó la parte actora; pieza procesal que se constituye en el objeto del presente recurso de apelación, el que se resuelve al tenor siguiente:

**VI. De la semántica de Agravios.** Al respecto, el Diccionario de la Real Academia de la lengua española define como agravio jurídico al: *“daño o perjuicio que el apelante expone ante el juez superior por habersele irrogado una norma y/o derecho por una sentencia inferior.”*

Bajo estas consideraciones, nuestra ley adjetiva de la materia establece en el artículo 537, lo siguiente:

*“De los agravios. La expresión de agravios deberá contener una relación*

*clara y precisa de los puntos de la resolución impugnada que el apelante considere le lesionen; los conceptos por los que a su juicio se hayan cometido; y las leyes, interpretación jurídica o principios generales de Derecho que estime han sido violados, o por inexacta aplicación o falta de aplicación.*

*De la misma manera podrá ser motivo de agravio el que en la sentencia se haya omitido estudiar alguno de los puntos litigiosos o de los medios de prueba rendidos, o que la resolución no sea congruente con las pretensiones y las cuestiones debatidas en el juicio. También deberán expresarse agravios en relación con las que se consideren violaciones cometidas a las normas esenciales del procedimiento. Además, en el escrito de expresión de agravios, deberá indicarse si el apelante ofrecerá pruebas, y los puntos sobre los que versarán, con sujeción a lo que previene el artículo 549 de este Código...”*

Finalmente, nuestro máximo Tribunal de Justicia Federal se ha manifestado al respecto refiriéndose al “Agravio” como: *precepto o preceptos legales violados o inexactamente*

*aplicados, explicando en qué consiste tal violación o inexacta aplicación y cuál es la parte del fallo que lo causa.*

Ahora bien, es preciso, destacar que aun cuando no se advierte que exista disposición legal que imponga como obligación para este Tribunal que se transcriban los conceptos de violación, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del Tribunal realiza\*\*\*\*\*a 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 que efectivamente se hayan hecho valer, por lo que se procede a transcribir los agravios expuestos por la parte actora que a la letra dicen:

“... AGRAVIOS

**PRIMER AGRAVIO**

*Parte de la resolución que causa los presentes agravios, lo constituye la sentencia definitiva de fecha VEINTIOCHO del MARZO del 2022 la cual es materia de los presentes agravios, misma que solicito se tenga por íntegramente reproducida en obvio de repeticiones.*

*La sentencia materia del presente recurso de apelación, viola en mi perjuicio las disposiciones legales que fundan el presente agravio en virtud de que existe una indebida valoración y estudio de la acción ejercitada, lo*

que dio como consecuencia que se determinara QUE NO SE ACREDITO mi acción promovida, a pesar de que fueron desechadas pruebas indispensables para acreditar la acción de usucapión. El objeto de los presentes agravios es demostrar a su Señoría que hubo una **indebida valoración de las pruebas presentadas** para acreditar la acción ejercitada, pues quedaron satisfechos los requisitos señalados por la ley para declarar procedente la acción prescriptiva.

Es de suma importancia destacar que la parte demandada \*\*\*\*\* NO CONTESTO LA DEMANDA E \*\*\*\*\*DEL ESTADO MORELOS, SI contesto la demanda entablada en su contra.

De conformidad con el artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles, corresponde a mí la carga de la prueba para acreditar el derecho de usucapir el inmueble objeto del presente juicio y como consecuencia de ello la inscripción de la propiedad de dicho inmueble en el \*\*\*\*\*del Estado de Morelos. Se afirma que se cumplió con dicha disposición y se acreditó que detento la posesión del inmueble litigioso desde el CINCO de mayo del dos mil CATORCE, es decir, desde hace OCHO años en carácter de propietaria, de manera pública pacífica y continua, derivada del contrato de compraventa de cinco de mayo del dos mil catorce exhibido en el juicio de origen y que es el título generador de posesión del inmueble litigioso.

Contrariamente a lo que sostiene la resolución que se ataca, al documento que es el título generador de la posesión del inmueble litigioso, se le demandó el reconocimiento del contrato de compraventa de fecha cinco de mayo del 2014, celebrado entre la suscrita en calidad de comprador y \*\*\*\*\*en calidad de vendedor (persona idónea para realizar la venta pues era el administrador del \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*. a la fecha que se realizó el contrato antes mencionado, tal y como se puede corroborar con la copia de la escritura \*\*\*\*\* , volumen 2,828 en donde el señor \*\*\*\*\*LE TRANSFIRIÓ LA PROPIEDAD AL SEÑOR \*\*\*\*\*), respecto del inmueble identificado como lote \*\*\*\*\* , de la manzana 1 "B", perteneciente al \*\*\*\*\* denominado "\*\*\*\*\*" ubicado en \*\*\*\*\* , Morelos. Predio que se

*encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*del Estado de Morelos, lo cual se acredita con el certificado de Libertad de Gravamen agregado en autos. De lo anterior se puede apreciar que el título generador de la posesión lo constituye el contrato de compraventa base de la acción, pues al no haber sido objetado, hace prueba plena.*

*La acción prescriptiva se encuentra prevista en los artículos 1223, 1224, 1225, 1237, 1238, y 1239, del Código Civil del Estado de Morelos, en la que se establece como medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo bajo las condiciones establecidas por la ley, que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, de manera pacífica, continua y pública y que la acción se intente en contra de quien aparece como titular registral, elementos que se encuentran acreditados en autos.*

*Sostiene lo anterior la tesis de jurisprudencia que a continuación se cita:*

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA, CONTRA QUIEN DEBE INTENTARSE LA ACCIÓN DE (REGISTRO, DESDE CUANDO SURTE EFECTOS).**

*De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1156 del Código Civil del Distrito Federal, la acción que el mismo precepto concede, debe ejercitarse precisamente contra quien aparezca como propietario en el registro, de los bienes que se pretendan adquirir por prescripción; lo cual no puede ser de otro modo, toda vez que el éxito de la acción se condiciona a dos elementos: que el actor haya poseído el bien inmueble por el tiempo y con los requisitos que fija la ley, y que el demandado aparezca como propietario en el registro, puesto que sólo en este caso puede existir legitimación pasiva. Ahora bien, si la escritura pública mediante la cual la demandada vendió el inmueble disputado en el juicio, se presentó para su inscripción, al Registro Público de la Propiedad, en fecha anterior a la en que se formuló la demanda en contra de aquélla, debe estimarse que como desde esa fecha de presentación surtió efectos el registro respecto de terceros, de acuerdo con*

lo dispuesto por el artículo 3017 del código citado, la demanda, que se formuló después, lo fue contra quien ya no aparecía como propietario en el registro, y por lo mismo, es de concluirse que la autoridad responsable obró legalmente al resolver que no se probó la acción intentada en el juicio. 3ª.

*Amparo civil directo 1721/46. Ruiz Soria Alberto y coagraviados. 21 de julio de 1948. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Vicente Santos Guajardo. La publicación no menciona el nombre del ponente.*

*Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo XCVII. Pág. 663. Tesis Aislada*

*De acuerdo con los elementos probatorios aportados por mi representado debió tenerse por acreditada la acción ejercitada en merito a los siguientes argumentos:*

1. LA DOCUMENTAL PÚBLICA (CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN) La demanda se encuentra dirigida en contra de la persona moral demandada \*\*\*\*\* DENOMINADO "\*\*\*\*\*." que es quien aparece como propietario registral del inmueble objeto del presente juicio, tal y como se prueba con el Certificado de Libertad de Gravamen que obra en autos, expedido por la \*\*\*\*\*del Estado de Morelos, en la que se hace constar que la demandada es dueño del predio denominado lote \*\*\*\*\* , manzana 1 "B", del \*\*\*\*\* denominado "\*\*\*\*\*.", ubicado en San Rafael Zaragoza, municipio de \*\*\*\*\* , Morelos. Mismo que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*del Estado de Morelos bajo el **FOLIO ELECTRÓNICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\***. Documental publica que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte contraria en cuanto a su autenticidad y contenido tiene pleno valor probatorio.

*Con dicha probanza queda planamente identificado el inmueble objeto del presente juicio, pues de dicha constancia se acredita que la demandada es la propietaria.*

2.- LA DOCUMENTAL PRIVADA (CONTRATO DE COMPRAVENTA) Respecto al documento con el cual se generó la posesión del inmueble a usucapir, lo constituye principalmente el contrato de compraventa de fecha cinco de mayo del dos mil catorce, y que en la misma sentencia atacada dicha documental privada se tuvo por admitida ya que no fue desvirtuada ni objetada por la parte contraria y que surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada al contrario de lo que sostiene el juzgado de origen en el cual no se le dio pleno valor probatorio, y le resto eficacia.

Documentos que en términos de los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil debe tener plena eficacia probatoria porque de su contenido queda de manifiesto la causa generadora de la posesión del inmueble relacionado, al ser considerado cómo acto jurídico que me permite comportarme objetivamente como propietario.

Siendo aplicables al caso concreto las tesis de jurisprudencia que a continuación se citan:

Suprema Corte de Justicia de la Nación  
 Registro digital: 201841  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Novena Época  
 Materias(s): Común  
 Tesis: XX J/26  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996, página 304  
 Tipo: Jurisprudencia

**DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCION HACE INNECESARIO PERFECCIONA\*\*\*\*\*A.**

Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfecciona\*\*\*\*\*o.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

*Amparo directo 303/88. Alfredo Santos Durante. 14 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Casto Ambrosio Domínguez Bermúdez.*

*Amparo en revisión 277/93. Fernando Pérez Gallegos. 5 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Ronay de Jesús Estrada Solís.*

*Amparo directo 561/94. H. Concejo Municipal de Arriaga, Chiapas. 22 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.*

*Amparo directo 585/95. María Irma Escobar Salas. 19 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Felipe López Camacho, en funciones de Magistrado por ministerio de ley. Secretario: Stalin Rodríguez López.*

*Amparo directo 15/96. Jorge Eugenio Torres Rojas. 23 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.*

*Tal y como se menciona en la jurisprudencia antes citada al no haber sido objetado el contrato privado de compraventa de fecha 5 de mayo del 2014, celebrado entre \*\*\*\*\*en su carácter de administrador único del \*\*\*\*\* Denominado \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* en su carácter de compradora debe dársele PLENO VALOR PROBATORIO tal y como lo establece 490 del Código Procesal Civil debe tener plena eficacia probatoria porque de su contenido queda de manifiesto la causa generadora de la posesión del inmueble y además por que ninguna de las contrapartes objeto o impugno dicha documental.*

*Además de que queda más que demostrado con la escritura \*\*\*\*\* , volumen 2,828 (la cual obra en autos) tirado ante la fe del titular de la notaria número uno del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Novena Demarcación Notarial del Estado de Morelos, con sede en Jiutepec, Morelos que el señor \*\*\*\*\*era la persona idónea para realizar dicho contrato de compraventa, pues con dicha escritura queda más que él era el administrador único y dueño del \*\*\*\*\* Denominado \*\*\*\*\*tan es así que*



*él es la persona que le vende al señor \*\*\*\*\* actual administrador y único dueño del \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*.*

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PARA QUE OPERE DICHA ACCIÓN, SÓLO SE REQUIERE ACREDITAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN Y QUE ESTA SE EJERCIÓ EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, CON INDEPENDENCIA DE QUE PROVENGA O NO DE UN JUSTO TÍTULO PARA TRASLADAR EL DOMINIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).*

*De conformidad con los artículos 1322, fracción I y 1323, fracciones III y IV, del Código Civil para el Estado de Sonora, para que opere la prescripción positiva se requiere demostrar la causa generadora de la posesión, y que esta ejerció en concepto de propietario; empero resulta inexacto que esa causa generadora exigida por la citada legislación, se refiera exclusivamente a un título apto para trasladar el dominio, tomando en cuenta que ese requisito, al que se aludía como "justo título" en el Código Civil Federal de 1884 fue suprimido en la legislación civil mexicana. Así el Código civil para el Estado de Sonora, en su invocado artículo 1322, fracción I, sustituyó aquel requisito, por el de "concepto de propietario", que implica el ánimo o intención y ostensible comportamiento del detentador del bien, como propietario de él, aun cuando se carezca de justo título. No puede entenderse de otra manera, lo dispuesto por el mencionado artículo 1323, fracciones III y IV, que contempla la posesión de mala fe, como apta para prescribir, pues en ella puede no existir el justo título, sino solamente la situación de hecho mediante la cual la persona entra en posesión del inmueble con el ánimo de dueño, sin un título o derecho, en forma pública, pacífica y por el tiempo requerido por la ley para prescribir*  
**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO.**  
 V 1o.C.T. J/68

*Amparo directo 576/2006. \_\_\_\_\_ 2 de abril de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Lugo Romero, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de*

*Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.*

*Amparo directo 832/2007. Arturo Plath López. 28 de febrero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: Martín Antonio Lugo Romero*

*Amparo directo 100/2008. Cosme Alfredo Ochoa Trujillo y otra. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Armida Elena Rodríguez Celaya. Secretario: José Fernando Ibarra Fernández.*

*Amparo directo 317/2008. María Magdalena Olivarría 4 de septiembre de 2008 Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Munguía Padilla Secretaria: María Guadalupe Romero Esquer.*

*Amparo directo 215/2008. Guadalupe Figueroa Morfín o María Guadalupe Figueroa Morfín y otras. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Laura Catalina Maldonado Arce, secretaria de tribunal autorizada para desempeñar las funciones de Magistrada, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretaria: Raquel Nieblas Germán. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIX, Mayo de 2009 Pág. 996. Tesis de Jurisprudencia.*

*Una vez acreditada la causa generadora de la posesión alegada, (por tanto, la posesión en forma cierta). con estas jurisprudencias queda más que evidenciada mi posesión y la causa generadora de dicha posesión.*

*Tal y como lo dice la jurisprudencia citada solo se requiere acreditar la CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN y dicha prueba está más que acreditada con el contrato de compraventa de fecha 5 de mayo del 2014 (ya que dicha*

*documental se le dio pleno valor probatorio con lo cual se acredita mi causa generadora de la posesión), además de que lo poseo y he poseído en concepto de dueña.*

3. LA PRUEBA CONFESIONAL (AL DEMANDADO) También existe una indebida valoración de la Prueba Confesional, debido a que en audiencia se declaró confeso al demandado \*\*\*\*\* denominado "\*\*\*\*\*." en la cual hubo una mala valoración pues en lugar de resta\*\*\*\*\*e valor y eficacia probatoria debió de dársele PLENO VALOR PROBATORIO.

*Siendo aplicables al caso concreto las tesis de jurisprudencia que a continuación se citan:*

**Suprema Corte de Justicia de la Nación**  
**Registro digital: 167289**  
**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**  
**Novena Época**  
**Materias(s): Civil**  
**Tesis: I.30.C. J/60**  
**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949**  
**Tipo: Jurisprudencia**

**CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.**

*La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser*

*interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 2393/93. Everardo Vidaurri Lozano. 6 de mayo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.*

*Amparo directo 64/2007. Ana María Morales Vega. 8 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.*

*Amparo directo 509/2007. María del Rosario González Villaseñor. 11 de octubre de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.*

*Amparo directo 623/2008. Telma Retarder de México, S.A. de C.V. 28 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.*

*Amparo directo 115/2009. \*\*\*\*\*. 26 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Socorro Álvarez Nava.*

*Nota: Por ejecutoria de fecha 6 de abril de 2005, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 81/2004-PS en que participó el presente criterio.*

**Suprema Corte de Justicia de la Nación**  
**Registro digital: 184191**  
**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**  
**Novena Época**  
**Materias(s): Laboral**  
**Tesis: 1.10.T. J/45**

**Fuente:** *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Junio de 2003, página 685*  
**Tipo:** *Jurisprudencia*

**CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO.**

*La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 10221/92. 15 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Gómez Argüello. Secretaria: Oliva Escudero Contreras.*

*Amparo directo 423/93. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: María Simona Ramos Ruvalcaba. Secretario: Jesús González Ruiz.*

*Amparo directo 4211/93. 24 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López.*

*Amparo directo 2\*\*\*\*\*1/94. Industrias Montserrat, S.A. de C.V. y otros. 28 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López.*

*Amparo directo 2601/2003. Comisión Federal de Electricidad. 6 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María de Lourdes Juárez Sierra. Secretario: Juan Martiniano Hernández Osorio.*

Véase: *Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 68, Quinta Parte, página 15, tesis de rubro: "**CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO DE LA.**"*.

*La prueba confesional al no haber sido objetada ni impugnada por la parte contraria en cuanto a su autenticidad y contenido, no obstante que la parte demandada fue debidamente emplazada a juicio y notificada para el desahogo de la prueba de mérito a su cargo como se desprende de las constancias que integran el expediente de origen, se le tuvo que dar pleno valor probatorio, mas no así como fue valorada y tomada en consideración al momento de resolver por A Quo, restándole eficacia y valor probatorio, puesto como insisto (y se sostiene con los criterios jurisprudenciales antes mencionados), con dicha confesional se encuentran acreditados los requisitos que la ley requiere en su artículo 1237 para prescribir positivamente los cuales son:*

- a) En concepto de dueño.*
- b) Ejercida en forma*
  - ❖ Pacífica*
  - ❖ Cierta*
  - ❖ Continua*
  - ❖ De buena fe (caso concreto)*
  - ❖ Por el tiempo que la ley fije*

*Además de que en dicha confesional el demandado reconoció haber celebrado contrato de compraventa el día 5 de mayo del 2014, y dicho contrato se encuentra agregado al presente juicio como prueba documental, a la cual se le dio pleno valor probatorio, pues habla del lote a usucapir así como de las medidas y colindancias del lote, superficie total, filio electrónico inmobiliario (el cual cabe resaltar que es un folio único, no puede ser igual al otro folio) y la fecha en que se celebó dicho contrato, por lo cual a la prueba confesional al igual que a las pruebas documentales se les tuvo de dar*

*plano valor probatorio. Además de que no fueron desvirtuadas por prueba en contrario.*

*4.- LA PRUEBA TESTIMONIAL. -A cargo de testigos POMPOSO \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , quienes al contestar manifestaron conocer plenamente a las partes, conocer plenamente el inmueble, así como su ubicación y conocer que me encuentro en calidad de propietaria, desde hace más de 8 años, y que mi posesión es de manera pública, continua y de buena fe. Y que saben y les consta todo esto por ser trabajadores del \*\*\*\*\* Denominado “\*\*\*\*\*.”*

*La prueba testimonial que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte contraria en cuanto a su autenticidad y contenido, no obstante que la parte demandada fue debidamente emplazada a juicio y notificada para el desahogo de la prueba de mérito a su cargo como se desprende de las constancias que integran el expediente de origen, se le tuvo que dar pleno valor probatorio, mas no así como fue valorada y tomada en consideración al momento de resolver por A Quo, restándole eficacia y valor probatorio.*

*Pues los testigos conocen bien el bien inmueble motivo de este juicio, así como la manzana en la que se encuentra, la superficie del lote, así como el folio electrónico inmobiliario, además de que dicho folio electrónico es **ÚNICO NO PUEDE HABER OTRO CON EL MISMO NÚMERO, ADEMÁS DE QUE SABEN Y LE CONSTA LA FECHA EN LA QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, PUES ELLOS ESTUVIERON PRESENTES** y si hubo una ligera de discrepancia al momento de realizar el interrogatorio, fue por error del licenciado al anotar la sección de dicho bien inmueble, no porque los testigos no conozcan el inmueble, sino son trabajadores ellos conocen los lotes del \*\*\*\*\* y a las personas que viven ahí. Luego entonces con todo lo manifestado anteriormente y con todas y cada una de las pruebas aportadas en el presente juicio queda más que probada mi acción.*

*Así las cosas, resulta incorrecto el razonamiento del Juzgado inferior, Pues es más que ilógico que le de valor probatorio a las pruebas*

*DOCUMENTALES APORTADAS AL PRESENTE JUICIO, Y NO ASÍ A LA PRUEBA CONFESIONAL Y TESTIMONIAL, LAS CUALES ESTÁN MAS QUE LIGADAS CON LAS PRUEBAS DOCUMENTALES, razón por la cual es procedente se revoque la sentencia que se ataca en merito a los razonamientos antes vertidos.*

*Por lo cual solicito de la manera más atenta revisar las pruebas a las cuales no se les dio pleno valor probatorio a pesar de no a ver sido objetada ni impugnada por cuanto su alcance y valor probatorio, por la parte demandada, con lo cual se acredita que no hay contienda con nadie, pues yo soy dueña y lo he sido y he cumplido con los requisitos previstos por la ley para prescribir positivamente...”*

**VII. Estudio de los Agravios.** Ahora bien, se procede al estudio de los agravios, advirtiéndose del pliego de inconformidad que se trata de un solo agravio; cimentando su agravio la inconforme en lo siguiente:

- A). Que existe una indebida valoración de la acción ejercitada, al determinar que no se acredita la acción.*
- B). Que hubo una indebida valoración de las pruebas.*
- C). Que contrario a lo que sostiene la resolución impugnada, el documento que es el título generador de la posesión del inmueble litigioso se le demandó el reconocimiento del contrato de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, celebrado entre la apelante y \*\*\*\*\*, quien era el administrador del \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\* S de \*\*\*\*\* que a la fecha que se realizó el contrato tal y como se corrobora con la documental de la*



*escritura \*\*\*\*\*, \*\*, le transfirió la propiedad al señor \*\*\*\*\*, predio que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\*del Estado de Morelos. Que el título generador de la posesión lo constituye el contrato de compraventa base de la acción que al no haber sido objetado hace prueba plena.*

*D). Que se debió tener por acreditada la acción ejercitada con:*

*El certificado de libertad de (sic) gravamen, en el cual se advierte que la demanda se encuentra dirigida a la persona moral demandada que es quien aparece como propietario.*

*Contrato de compraventa; con el cual se generó la posesión del inmueble a usucapir. El cual no fue objetado por lo que debe tener eficacia plena.*

*Prueba confesional, la cual refiere fue indebidamente valorada debido a que en dicha audiencia se declaró confeso al demandado, restándole valor y eficacia probatoria, debiéndosele dar valor probatorio pleno.*

*Prueba testimonial; quienes al contestar manifestaron conocer a las partes, conocer el inmueble, así como su ubicación y conocer que se encuentra en calidad de propietaria desde mas de ocho años y que su posesión es de manera pública, continua, y de buena fe.*

El agravio que se analiza merece el calificativo de notoriamente **infundado e inoperante**, estimando por ello oportuno, la cita

de los siguientes ordinales, para una mejor comprensión del disenso que se atiende:

Son aplicables al caso que nos ocupa, los artículos 965, 966, 972, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996, 1223, 1224, 1237 y 1238 de la Ley Sustantiva Civil, señalan:

*“Artículo.- 965 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.”*

*“Artículo 966.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retene\*\*\*\*\*a temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada...”*

*“Artículo 972.- La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales... Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”*

*“Artículo 980.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para da\*\*\*\*\*e derecho de poseer. También lo 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 el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”*

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

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

*“Artículo 993.- Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código...”*

*“Artículo 994.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpi\*\*\*\*\*a. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”*

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

*“Artículo 996.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”*

*“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.- 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, y por el tiempo que fija la ley...”*

*“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.- V.- Cierta.”*

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

*establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.- II.- III.- IV.-*

Por su parte los numerales **661**, **384** y **386** del Código Procesal Civil en vigor establecen:

*"Artículo.- 661 El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirir\*\*\*\*\*os 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."*

*"Artículo 384.- Que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba."*

*"Artículo 386.- Que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal."*

Debemos establecer primeramente que la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral 1224 de la Codificación sustantiva civil en vigor. 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. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1237 del ordenamiento legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para da\*\*\*\*\*e derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal 980 del Código Civil para el Estado de Morelos.

De lo antes precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título

generador de la posesión sea defectuosos o ilegal, pues éste no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

*Ahora bien, el apelante se duele que existe una indebida valoración de la acción ejercitada, al determinar que no se acreditó la acción y que hubo una indebida valoración de las pruebas; que se debió tener por acreditada la acción ejercitada con: El certificado de libertad de (sic) gravamen, en el cual se advierte que la demanda se encuentra dirigida a la persona moral demandada que es quien aparece como propietario. Contrato de compraventa; con el cual se generó la posesión del inmueble a usucapir. El cual no fue objetado por lo que debe tener eficacia plena. Prueba confesional, la cual refiere fue indebidamente valorada debido a que en dicha audiencia se declaró confeso al demandado, restándole valor y eficacia probatoria, debiéndosele dar valor pleno probatorio. Prueba testimonial; quienes al contestar manifestaron conocer a las partes, conocer el inmueble, así como su ubicación y conocer que se encuentra en calidad de propietaria desde más de ocho años y que su posesión es de manera pública, continua, y de buena fe;*

Asentado lo anterior, la juez natural en la resolución que se combate, como parte medular concluyó:

*“... Por lo anterior, es que se concluye que no se acreditó el primero de los requisitos de la acción de prescripción, al no tener la convicción de que el inmueble que se pretende prescribir sea el mismo a que se refiere el contrato privado de compraventa que exhibió la parte actora, es decir, no se acreditó el justo título, toda vez que el inmueble que es materia de dicho contrato es un predio diferente al expresado por la actora en su escrito inicial de demanda; lo que provoca incertidumbre respecto de que el bien que se pretende usucapir, efectivamente es propiedad de la parte demandada...”*

Este cuerpo colegiado comparte el criterio de la juez inferior en grado en el sentido que en efecto la parte actora no acreditó el justo título con el cual haya acreditado que se ha ostentado como dueña del bien inmueble a usucapir identificado como: Lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, **Segunda Sección**, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*, S. de \*\*\*\*\* Lo anterior atendiendo a los siguientes razonamiento lógico-jurídicos.

Primeramente, empezaremos estableciendo que el artículo 350 del Código Procesal Civil vigente en nuestra entidad federativa, establece los requisitos que debe contener toda demanda, entre otros, está el de los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa y que quede establecido cual es el título

o causa de la pretensión que se ejercita. Lo anterior es con la finalidad que el demandado tenga conocimiento de los hechos constitutivos de la acción para que se encuentre en posibilidad de preparar debidamente sus defensas y sus excepciones, así como para aportar las pruebas que estime pertinentes para desvirtuar los hechos sobre los que verse la litis, esto es, tiene como intención que a la parte demandada se le respete adecuadamente su garantía de audiencia, en el sentido de que conozca plenamente qué se le demanda y por qué, esto es, la pretensión y la causa de pedir.

Por lo que, atendiendo a la interpretación gramatical del precepto citado, se advierte que en tal legislación adjetiva se observa la teoría de la sustanciación, es decir su pretensión y la causa pedir. Por consiguiente, la parte actora en la demanda debe narrar los hechos que sustentan su pretensión, **los cuales deben ser materia de prueba y la base de la sentencia respectiva**, todo ello con el fin de que a la parte demandada se le otorgue una adecuada defensa pues, de lo contrario, se le dejaría en estado de indefensión, dado que no podría defenderse de algo que no fue materia de la litis, salvo aquellos casos en los que se permite la suplencia de la deficiencia de la queja, en los que tal requisito se ve mermado en sus consecuencias.



En el caso ha estudio la parte actora ahora apelante demandó entre como prestaciones entre otras:

*“...LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA a favor de la suscrita respecto del bien inmueble identificado como lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, segunda sección, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*. en \*\*\*\*\* Morelos, mismo que se encuentra inscrito ante el \*\*\*\*\* del Estado de Morelos, bajo el número de FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\*tal y como se acredita con el respectivo certificado de libertad de (sic) gravamen que en este acto se exhibe para todos los efectos legales a que haya lugar y cuyas medidas y colindancias se precisaran con posterioridad en el cuerpo de este escrito...”*

Así mismo, en sus hechos, específicamente en el hecho marcado con el número “1”, narró:

*“1.- El hoy demandado se encuentra inscrito como propietario del bien inmueble identificado como lote \*\*\*\*\*, manzana \*\*\*\*\*, segunda sección, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\*S de \*\*\*\*\* en Tlaltizapan Morelos ente el INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CASTASTRALES del Estado de Morelos, bajo el número FOLIO ELECTRONICO INMOBILIARIO \*\*\*\*\*...”*

La apelante se duele, que la Juez Primigenia no le otorgó valor probatorio a la documental relativa al contrato de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, celebrado entre la actora \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\*., argumentado la apelante que la citada

documental, es el título que le transmitió el dominio del inmueble motivo del presente juicio.

Ahora bien, se entiende por título **la causa generadora de la posesión**, ello acorde a lo previsto por el ordinal 980 del Código Civil para el Estado de Morelos.

De lo antes precitado se infiere que, para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, se requiere acreditar su causa generadora de la posesión, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable **es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada.**

Cabe precisar que no importa si la posesión sea de buena o mala fe, para ambas posesiones se debe revelar la causa generadora de su posesión, si la posesión es de mala fe, ésta debe ser invocada así en la demanda respectiva, y en ambas posesiones ineludiblemente deberá señalarse la causa generadora de la posesión aducida, esto es, el hecho o el acto jurídico por virtud del cual se obtuvo tal posesión de un bien, para que el juzgador se encuentre en aptitud legal de ponderar si la misma se ejerce en concepto de dueño, por constituir esto un

requisito sine qua non para lograr su procedencia.

En el caso que nos ocupa la parte actora, argumentó como causa generadora de su posesión, el contrato de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, celebrado entre la actora \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\*., sin embargo, como acertadamente lo resolvió la juez natural, el bien inmueble que adquirido la apelante por medio del contrato de compraventa que exhibió adjunto a su escrito inicial de demanda, no es mismo bien inmueble, que se encuentra a nombre de la parte demandada, tal como se advierte de la documental relativa al certificado de libertad o gravamen de fecha veintidós de julio de dos mil veintiuno, expedido por la Directora de Certificaciones del \*\*\*\*\*del Estado de Morelos<sup>4</sup>; del cual se advierte que \*\*\*\*\* S. DE \*\*\*\*\* , es propietario de, LOTE \*\*\*\*\* , MANZANA \*\*\*\*\* , DEL \*\*\*\*\* DENOMINADO CAMPRESTRE BUGAMBILIAS.

De lo que se deduce claramente que el bien inmueble que demanda la actora no es el mismo bien inmueble del cual es propietario la persona moral demandada.

---

<sup>4</sup> Visible a foja 19 del expediente principal

Al efecto el artículo 1729 del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

***"La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero".***

En la especie tenemos que se trata de un contrato privado de compraventa, que en efecto puede transmitir a la actora la propiedad del mismo, sin embargo, la actora tiene la carga probatoria de acreditar que su causa generadora el decir el contrato de compraventa que exhibió por medio del cual se le transmitió la propiedad del inmueble del cual demanda la usucapión es el mismo inmueble propiedad del demandado.

Atendiendo a los razonamientos antes precisados, no le asiste la razón a la recurrente para argumentar que hubo una indebida valoración de los medios de prueba por parte de la juez natural; dado como se ha reiterado, la parte actora en la demanda debe narrar los hechos que sustentan su pretensión, **los cuales deben ser materia de prueba y la base de la sentencia respectiva.**

Por lo tanto, los medios de prueba ofertados por la parte actora deben de ir

encaminados a demostrar fehacientemente que el bien inmueble que asentó en sus hechos identificado como **Lote \*\*\*\*\***, **manzana \*\*\*\*\***, **Segunda Sección**, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\***, S. de \*\*\*\*\***, es el que ella adquirió por medio del contrato de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, y de igual forma la prueba confesional a cargo del demandado debió contener hechos relativos al inmueble motivo de la usucapión es decir relativos al inmueble **Lote \*\*\*\*\***, **manzana \*\*\*\*\***, **Segunda Sección**, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\***, S. de \*\*\*\*\***, sin embargo, del pliego de posiciones que se le formularon al demandado fueron en relación al inmueble: **Lote \*\*\*\*\***, **manzana \*\*\*\*\***, perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\***, S. de \*\*\*\*\***, inmueble identificado de distinta manera al que demandado la actora y al que es propietario el demandado.

Si bien, la apelante se duele *que la prueba confesional no fue objetada por la parte contraria en cuanto a su autenticidad y contenido y que por lo tanto tiene valor probatorio*, en efecto tiene valor probatorio porque fue desahogada en los términos que prevé la ley de la materia, sin embargo, es ineficaz para acreditar la acción de la actora, en virtud, que las posiciones que le

formularon al demandado fueron respecto de un inmueble distinto al que demandó en sus pretensiones y hechos que narró la parte actora. Misma situación acontece con la testimonial ofertada por la disconforme, en efecto la misma se desahogó siguiendo las reglas de la prueba testimonial que prevé la ley adjetiva Civil en vigor, no obstante lo anterior, como acertadamente le negó eficacia probatorio la juez natural, los atestes si bien fueron contestes y manifestaron conocer a las partes, sin embargo, manifestaron conocer el bien inmueble identificado como **Lote \*\*\*\*\***, **manzana \*\*\*\*\***, **perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\***; inmueble distinto al que demandó la prescripción la actora y el cual ampara el contrato de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, identificado como: **Lote \*\*\*\*\***, **manzana \*\*\*\*\***, **Segunda Sección**, **perteneciente al \*\*\*\*\* denominado \*\*\*\*\***, **S. de \*\*\*\*\***

Bajo esa mampara, por el hecho de que la parte actora refiere que ostenta la posesión, refiriendo que quedó acreditado con la confesional ficta y la testimonial que ofertó, no son suficientes para prescribir a su favor, ya que como se ha reiterado indudablemente requiere de una causa generadora de su posesión, tal como lo establece el artículo 1242 de la Ley

Sustantiva Civil en vigor, dado que dicho precepto legal, es claro en establecer que para el ejercicio de la pretensión de prescripción se deberá de revelar la causa generadora de la posesión, si bien es cierto, que la actora, exhibió como causa generadora de su posesión, el contrato de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, celebrado entre la actora \*\*\*\*\* y la parte demandada \*\*\*\*\*., no obstante, como se ha reiterado a lo largo de este fallo, su causa generadora de la posesión ampara un bien inmueble distinto al que trato de acreditar dentro de la secuela procesal con los medios de prueba aportados; por lo que tales circunstancias para este cuerpo resolutor no son suficientes para acreditar la causa generadora de la posesión de la actora es decir el justo título.

Llegados a este punto, podemos concluir válidamente que para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario; lo anterior se considera así, porque no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada. Debemos establece que se debe probar el **hecho generador de la posesión**

**a título de dueño**, esto es, cualquier acto que fundadamente considere bastante para transferir al poseedor el dominio sobre el bien de que se trate, lo que es dable establecer resulta necesario que la promovente justifique la causa generadora de la posesión, debido a que la voluntad del legislador, al establecer la usucapión, no fue incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino formalizar una cuestión de hecho, pero sólo cuando sea evidente que el titular del derecho de propiedad no tuvo interés en conserva\*\*\*\*\*o durante el plazo en que se consumó la prescripción.

Bajo ese contexto, válidamente podemos concluir que la ahora apelante si bien exhibió como causa generadora de su posesión el contrato de fecha cinco de mayo de dos mil catorce, sin embargo, el bien inmueble que ampara dicho contrato, no es mismo bien inmueble propiedad de la parte demandada; siendo por lo tanto insuficiente para tene\*\*\*\*\*o como justo título y por consiguiente insuficiente para acredita la causa generadora de la posesión de la agraviada; por lo que como acertadamente resolvió la Juez natural, la actora no acreditó la causa generadora de su posesión para poder adquirir la propiedad por medio de la prescripción



positiva, de ahí lo **infundado** e **inoperantes** del **agravio** en estudio.

Finalmente, en lo que respecta a los diversos criterios federales que cita la apelante \*\*\*\*\* en su pliego de agravios, es de deci\*\*\*\*\*e a la apelante que la simple transcripción de tesis de jurisprudencia sin que exponga las razones jurídicas por las que estima que cobran aplicación al caso de ninguna manera puede considerarse como concepto de violación.

Sobre el particular se invoca la aplicación del criterio que se sustenta en la tesis consultable en la página 713, del Tomo V, junio de 1997, correspondiente a la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del tenor siguiente: "**AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. LA SIMPLE CITA DE TESIS O JURISPRUDENCIA NO LOS CONSTITUYEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).**"

5

---

<sup>5</sup> "**AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. LA SIMPLE CITA DE TESIS O JURISPRUDENCIA NO LOS CONSTITUYEN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** Si el apelante en sus agravios se limita a transcribir tesis o jurisprudencia, pero no expone las razones jurídicas por las que considera que cobran vigencia en el caso concreto, resulta que esa simple cita no puede constituir un agravio que esté obligado a examinar el tribunal de alzada, al no reunir los requisitos lógicos y jurídicos que para ser catalogado como tal, exige el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, y porque además, en los juicios de naturaleza civil, no procede suplir la deficiencia de la queja."

De lo anterior se concluye a juicio de este órgano tripartito, que la resolución combatida y emitida por la A quo, atendió correctamente las pretensiones, sometidas a su jurisdicción por las razones expuestas en el desarrollo del presente fallo.

De todo ello, este Tribunal arriba a concluir que de conformidad con las manifestaciones vertidas en el cuerpo de esta resolución, resulta procedente **CONFIRMAR** la sentencia definitiva de fecha **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**, dictada por la Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, dentro del juicio **Ordinario Civil sobre Prescripción Positiva** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. **así como \*\*\*\*\*DEL ESTADO DE MORELOS;** en el expediente número **180/2021.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse y se:

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

**PRIMERO.** Se **CONFIRMA** en todas y cada una de sus partes la resolución de fecha ***veintiocho de marzo de dos mil veintidós***, motivo de la apelación.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Devuélvanse los autos con testimonio de este fallo al Juzgado de origen, y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto concluido.

**A S Í**, por unanimidad lo resolvieron y firman los Magistrados Integrantes de la Sala del Segundo Circuito Judicial, del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, Magistrada **ELDA FLORES LEÓN**, ponente en el asunto y Presidente de Sala; Magistrado **FRANCISCO HURTADO DELGADO**, Integrante, Magistrada **MARÍA LETICIA TABOADA SALGADO**, Integrante, quienes actúan ante el Secretario de Acuerdos Civiles Licenciado **David Vargas González**, quien da fe.

**Toca Civil:** 74/2022-5  
**Expediente:** 180/2021  
**Recurso:** Apelación  
**Ordinario Civil.**  
**Magistrada Ponente:** Elda Flores León.

Las firmas que calzan la presente resolución corresponden al Toca Civil 74/2022-5, expediente número 180/2021 EFL/sbc/lvp.