



Yautepec de Zaragoza, Morelos, a diez de
diciembre de dos mil veintiuno

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente **143/2020**, relativo al Juicio **Ordinario Civil** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, promovido ***** contra ***** e ***** , radicado en la **Primera Secretaría** del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común de este Distrito Judicial y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, el **veinticuatro de junio de dos mil veinte**, compareció ***** , demandando en la vía **Ordinaria Civil** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra ***** e ***** , de quien reclamó las siguientes pretensiones:

“...A.- De *****:

A.1.- La prescripción positiva que ha operado en mi favor del inmueble ubicado en calle ***** con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE en 25.40 (Veinticinco metros cuarenta centímetros) con *****.

AL SUR en 25.14 (Veinticinco metros catorce centímetros) con calle *****.

AL ORIENTE en 4.61 (cuatro metros sesenta y Un centímetros) con *****.

AL PONIENTE e 8.38 (Ocho Metros treinta y ocho centímetros) con *****.

Con una superficie aproximada de 163.88 (Cientos Sesenta y Tres metros ochenta y ocho centímetros) salvo error en cálculo.

Inmueble inscrito a nombre de ***** en el otrora ***** **actual** ***** con los siguientes datos: Folio Electrónico ***** , como se acredita con los documentos que se agregan a esta demanda.

A.2.- Como consecuencia de lo anterior:

A.2.- **Se inscriba** en el ***** la sentencia que se llegue a dictar en este juicio para acreditar mi respectivo derecho de propiedad sobre el inmueble que reclamo, a quien con ese propósito se demanda.

B.- ***** Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cancelación de la inscripción que aparece a nombre de la demandada:

B.- De todos los codemandados el otorgamiento e inscripción de mis derechos de propiedad y posesión en los términos reclamados y debidamente a ni nombre; cumplido lo anterior se proceda a cancelar los asientos que corresponden a la demandada y la consecuente asignación de nuevas claves catastrales que respectivamente deberán acreditarse a cada una de las fracciones reclamadas, en los términos que se precisan en los hechos de la demanda y que se dan por íntegramente reproducidos en este párrafo como si a su letra se insertarán en la misma.

C.- El pago de los gastos y costas que se originen por este procedimiento..."

Manifestó como hechos los que adujo en su escrito inicial de demanda, los que aquí se tienen por reproducidos como si se insertasen a la letra en obvio de repeticiones innecesarias, atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo 186 del Código Procesal Familiar para el Estado de Morelos; e invocó los preceptos legales que estimó aplicables al caso concreto, acompañando como documentos base de la acción los que se detallan por la citada Oficialía de Partes.



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

2. Por auto de **tres de agosto de dos mil veinte**, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenando emplazar a los demandados ***** e ***** , para que dentro del plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda promovida en su contra; ordenándose librar sendo exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, a efecto de emplazar al codemandado ***** .

3. Por auto de **dos de septiembre de dos mil veinte**, se ordenó hacer la anotación marginal ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en el sentido de que el inmueble materia de la Litis se encuentra en litigio.

4. El **veintidós de septiembre de dos mil diecinueve**, tuvo lugar el emplazamiento a la demandada ***** , previo citatorio entendiendo la fedataria de la adscripción ambas diligencias ***** quien dijo ser prima de la buscada.

5. Por auto de **treinta de septiembre de dos mil veinte**, se reservó proveer el escrito de cuenta **7582**, por virtud del cual el codemandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, produjo contestación, reservándose el acuerdo correspondiente hasta en tanto fue devuelto el exhorto librado en autos.

6. En acuerdo de **quince de octubre de dos mil veinte**, se tuvo por acusada la rebeldía de la demandada ***** , teniéndole por perdido su

derecho y por presumiblemente confesados los hechos que dejó de contestar, ordenándose que las subsecuentes notificaciones incluso las personales le surtieran efectos mediante la publicación en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, señalándose día y hora hábil para el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, ordenándose la publicación del acuerdo por dos veces más consecutivas en el Boletín Judicial que edita este Tribunal.

7. En audiencia de **once de diciembre de dos mil veinte**, se tuvo a la parte codemandada *********, dando contestación a la demanda entablada en su contra, y al no estar preparada la audiencia se difirió la misma, señalándose de nueva cuenta día y hora para tal efecto.

8. El **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo lugar la conciliación y depuración en el presente asunto, mandándose abrir el juicio a prueba.

9. Por auto de **cinco de abril de dos mil veintiuno**, se procedió a señalar fecha para que tuviera lugar la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, procediéndose a admitir la prueba confesional y declaración de parte, testimonial a cargo de *********, la documental marcada con el numeral 4, sin dar vista a la contraria, inspección judicial señalándose día y hora para su desahogo, se admitió la pericial en materia de topografía, construcción y arquitectura, teniéndosele como perito de su parte a *********, designándose



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

como perito de este juzgado a ***** , la presuncional en su doble aspecto legal y humana, así como la instrumental de actuaciones en su doble aspecto legal y humana.

10. El seis de mayo de dos mil veintiuno, tuvo lugar la inspección judicial ordenada en autos.

11. El siete de junio de dos mil veintiuno, tuvo lugar el desahogo de la prueba confesional a cargo de la demandada, **declarándose confesa** de las posiciones que fueron calificadas de legales, asimismo, la parte actora se desistió de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada, y finalmente, se desahogó la testimonial a cargo de ***** .

12. El diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, tuvo lugar la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se tuvo por desistido a la parte actora de la prueba pericial en materia de topografía, construcción y arquitectónica, pasándose a la etapa de alegatos teniéndose a la parte actora por formulados los que a su parte correspondían, declarándose por precluido el derecho de la parte demandada para formularlos los que a su derecho correspondían y se turnaron los autos para resolver y por auto de **nueve de septiembre del año en curso**, se hizo uso del plazo de tolerancia.

Aquí ***

13. Mediante auto catorce de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo saber las partes el cambio de titular

y por acuerdo de **veintiséis del mismo mes y año en cita**, se ordenó turnar de nueva cuenta los autos para resolver el presente asunto.

14. Por auto de **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, por los motivos expuestos, se ordenó realizar una inspección en el domicilio donde fue emplazada la demandada, la cual tuvo lugar el **dieciocho de octubre del año que transcurre**.

15. En auto de **once de noviembre de dos mil veintiuno**, se ordenó turnar los presentes autos para resolver; asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 102 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, la cual se dicta haciendo uso del plazo de tolerancia, lo anterior atendiendo a la carga de trabajo que impera en este juzgado a mi cargo, aunado a que por cambio de adscripción de la Segunda Secretaría de Acuerdos de éste juzgado, se comisionó a las Secretarías de Acuerdos proyectistas cubrir la Segunda Secretaría; en consecuencia, sentencia que ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

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

I. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral 68, fracción I, inciso b) de la Ley



Orgánica del Poder Judicial del Estado, mismos que establecen:

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

*“...ARTÍCULO 1. **Ámbito de aplicación.** Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho...”*

*“...ARTÍCULO 18. **Demanda ante órgano competente.** Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*

*“...ARTÍCULO 34.- **Competencia por razón de territorio.** Es órgano judicial competente por razón de territorio: (...)**III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles** o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio; (...)...”*

*“...ARTÍCULO 68. **Corresponde a los Jueces de primera instancia del ramo civil:** I.- Conocer de todos los asuntos de su competencia que se susciten en sus respectivos distritos, sobre: (...) B).- Juicios de naturaleza civil o mercantil, con excepción de aquellos a que se refiere el capítulo VII del Libro Quinto del Código Procesal Civil; (...)...”*

Dado que el bien inmueble objeto de la prescripción identificado como *****, se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que el mismo es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio.

Sirve del criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91, visible a la página 43, que a la letra dice:

“...PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial...*”

II. Por cuanto a la **vía** promovida por la actora, es la procedente de acuerdo a lo que establecen los numerales 349 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, los cuales establecen:

“...Artículo 349. Del juicio civil ordinario. Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento...”

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

No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria...”



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

III. Acorde con la sistemática establecida por el artículo 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, se procede al estudio de la **legitimación procesal de las partes** en el presente asunto, para poner en movimiento a este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo 179 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

"...Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario..."

El ordinal 180 del mismo ordenamiento legal en cita, señala:

"...Capacidad procesal. Tienen capacidad para comparecer en juicio:

I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal..."

Por su parte el artículo 191 de la Codificación en cita, dispone:

"...Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada (...)..."

Así también el arábigo 217 del ordenamiento en comento, establece:

“...Acción procesal. Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2o. de este ordenamiento...” .

En este orden de ideas, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la **legitimación procesal activa**, se debe entender como *la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia*, mientras que la **legitimación ad causam**, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que **legitimación pasiva** es aquélla en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio, situación legal que artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“...Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria...”

En ese tenor, la legitimación activa de la actora *********, se encuentra legitimada con la potestad de acudir al órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio, pues éste manifiesta tener



la posesión desde hace **más de cinco años** del bien inmueble identificado como **calle *******.

Acreditándose la legitimación pasiva de la parte demandada con el Certificado de libertad o gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** de ***** , del cual se advierte que el predio identificado como **finca ******* , se encuentra inscrito a nombre de la demandada ***** , en dicho instituto; documental que no fue objetada o impugnada por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 491 y 493 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor probatorio para acreditar que el bien en disputa se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre del demandado en cita; así como con el contrato privado de compraventa celebrado entre ***** y ***** , de fecha ***** , **respecto de la finca *******; por lo tanto, la legitimación procesal de las partes, tanto activa como pasiva, se encuentra plenamente acreditada en autos; lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la acción.

Siendo aplicables al caso concreto, el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, visible a la página 351, cuyo rubro reza:

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

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable...”

Así como el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, visible a la página 350, cuyo rubro reza:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes...”



IV. Estudio de las excepciones. Previo al estudio de la acción principal, se procede el estudio de las excepciones opuestas por el demandado *********, al momento de otorgar contestación a la demanda entablada en su contra, mediante escrito de cuenta registrado bajo el número 7582, presentado ante la Oficialía de partes de este Juzgado el veintinueve de septiembre de dos mil diez, las cuales hizo consistir en: **LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, ASÍ COMO AL PROCESO; LA DE CONTESTACIÓN Y LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.**

Bajo ese contexto, en relación a la excepción consistentes en la **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, es importante precisar que ésta se refiere más bien a una defensa de negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en negar la demanda, arrojar la carga de la prueba al actor y obliga al juzgadora a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; este criterio encuentra fundamento en la jurisprudencia de la Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo: Tomo IV, Parte TCC, Tesis: 612, Página: 449, que a la letra dice:

“SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de

arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

Ahora bien, por cuanto a la excepción de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, ASÍ COMO EN EL PROCESO**, por cuanto a la primera, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar a la suscrita Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, para lo cual es será necesario el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia y por cuanto hace a la legitimación procesal que opone la demandada, se encuentra debidamente acreditada al tenor del análisis que se realizó en el considerando que precede.

En relación a la excepción de **CONTESTACIÓN**, la misma resulta improcedente, ya que del escrito de contestación de demanda, no se desprende alguna excepción que deba ser estudiada por este órgano jurisdiccional.

Por otra parte, en lo que se refiere a la excepción de **NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA**, la parte actora en su caso, deberá satisfacer los requisitos que al efecto establece el *********, para la inscripción del bien inmueble a favor de la actora.

Por lo tanto y, derivado de las consideraciones y argumentos vertidos con antelación se **declaran**



PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

improcedentes las excepciones opuestas por la parte demandada *****.

Sirviendo de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia de la Octava Época Registro: 14059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993 Materia(s): Civil, Página: 870 y que la letra dice:

“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 367/93. Manuel Marín López y coagraviados. 9 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Antonio Rico Sánchez.

V. Ahora bien, al no existir cuestiones incidentales, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por ***** contra ***** e *****.

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

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

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

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

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

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

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”



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

“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.”

“ARTICULO 981.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

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

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

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

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

“ARTICULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.

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

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

"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."

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

- I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública; y
- V.- Cierta."

"ARTICULO 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 del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;



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

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

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; y

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.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. 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 todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.”

De los preceptos legales antes transcritos se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta 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; que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro, una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Asimismo establecen los preceptos

legales que la prescripción positiva o usucapión 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, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que 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 pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

En el presente caso, *********, pretende, que se le declare propietario por prescripción positiva del *inmueble ubicado en ******; la cual adquirió mediante contrato privado de compraventa celebrado entre ******* y *******, de fecha *********; inmueble que aduce tener en posesión desde esa fecha en concepto de dueño y de manera pacífica, continua pública, cierta y de buena fe.

Ahora bien, el Artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el siguiente numeral **386** establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, de modo que la parte que afirme tendrá la



carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal y, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar; así, en el caso en estudio, se declaró la rebeldía de la demandada *********, por lo que opera la presunción prevista en éste último dispositivo legal; no obstante, es menester analizar los medios de convicción ofrecidos por la actora:

La **documental privada** exhibida con su escrito inicial de demanda consistente en un contrato privado de contrato privado de compraventa celebrado entre ********* y *********, de fecha *********, respecto de la finca urbana ubicada en la esquina que forman las calles de *********, con una superficie de *********; de la cual se advierte **la causa generadora de la posesión** que el promovente viene detentando sobre el inmueble materia de la presente acción en calidad de dueño, al haber adquirido legalmente la posesión del predio materia del juicio en virtud de un acto traslativo de dominio; documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se le confiere valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **391, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

De igual forma, exhibió la **documental privada** consistente en contrato privado de compraventa de

nueve de diciembre de mil novecientos cuarenta y nueve, celebrado entre *****y *****, en su carácter de vendedor y comprador, respectivamente, en relación a la finca urbana ubicada en la esquina que forman las calles *****; documental a la cual en términos de lo dispuesto por las disposiciones legales antes citadas, se le otorga valor probatorio, al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, y con la cual se acredita el origen de la propiedad del predio objeto del presente juicio de la parte demandada *****.

La parte actora también ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada *****, desahogada en audiencia del **siete de junio de dos mil veintiuno** y en la cual, ante su incomparecencia injustificada, la demandada fue declarada **confesa** de las posiciones formuladas por la actora y calificadas de legales, por lo que el mencionado en primer lugar admitió fictamente que conoce a *****, que celebró contrato privado de compraventa de un inmueble, que el contrato privado de compraventa de un inmueble es el ubicado en calle ***** con *****, el día tres de mayo de mil novecientos sesenta y nueve, que el inmueble que vendió se ubica en calle ***** con las siguientes medidas y colindancias: *****, que el inmueble que vendió a ***** cuenta con el folio electrónico inmobiliario ***** en la actualidad, que el inmueble que vendió a ***** cuenta con el expediente catastral ***** que antes de la fecha en que vendió a ***** él ya lo habitaba, que el contrato de compraventa que suscribió con *****, fue



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

requerido extrajudicialmente para la firma de la escritura, que ha omitido acudir ante el notario para protocolizar la escritura de la compraventa del inmueble objeto del presente juicio, que no contesto la demanda como acto de rebeldía, que reconozco la autoría en la firma del contrato de compraventa el día tres de mayo de mil novecientos sesenta y nueve, que entregó el dominio total del multicitado inmueble objeto del juicio, que su articulante ha poseído el bien inmueble ubicado en calle ***** a título de propietario, de manera pública, de manera pacífica, de forma continua, de buena fe, por más de treinta años, y a título de propietario por más de cuarenta años y veinte años.

A la anterior probanza, se le confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** de la ley adjetiva civil del Estado de Morelos, en virtud de que la absolvente admitió fictamente hechos que les perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente los relativos a la causa generadora de la posesión del actor y al tiempo de posesión del demandado respecto del inmueble objeto del presente juicio.

Así también, obra en autos la **testimonial** también ofrecida por el accionante a cargo de ***** , por lo que en formal audiencia de **siete de junio de dos mil veintiuno**, la primer ateste sustancialmente declaró: Que conoce a ***** , desde que tiene uso de razón, porque es su tío, que sabe que el señor ***** , ha ocupado el bien inmueble ubicado en calle ***** , a

título de dueño, que si lo ha ocupado el inmueble de referencia de manera pacífica, a título de propietario de manera continua, de buena fe, de forma pública, sin que nadie le haya afectado en su derecho como propietario, a título de propietario, que el inmueble que compró ***** cuenta con una superficie de *****, que sé que el inmueble ubicado en calle ***** por más de diez años a título de dueño, por más de veinte años, por más de treinta años, que sabe que *****, ha entregado el dominio total del multicitado objeto del presente juicio. Que lo sabe porque su mamá le dijo que la señora *****, le dijo que le había vendido a su tío, que así le había hecho a todos sus tíos y cuando se tuviera que venir ella era la mejor testigo para comparecer porque tengo el conocimiento de lo que paso.

Por su parte la ateste *****, manifestó: Que conoce a *****, desde hace cuarenta años, porque cuando llegó a Morelos buscar trabajo y encontró trabajo con la señora ***** que es la esposa del señor *****, desde ahí fueron amigas; que sabe que *****, ha ocupado el bien inmueble ubicado en calle *****, a título de dueño; que si lo ha ocupado de manera pacífica, a título de propietario de manera continua, de buena fe, de forma pública, sin que nadie le haya afectado en su derecho como propietario, a título de propietario, que el inmueble que compró ***** cuenta con una superficie de *****, que sé que el inmueble ubicado en calle ***** por más de diez años a título de dueño, por más de veinte años, por más de treinta años, que sabe que *****, entregó el



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

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

dominio total del multicitado objeto del presente juicio. Que lo sabe porque desde hace cuarenta años la visitaba, ha tenido contacto por teléfono, va a visitarla y se da cuenta de lo sucedido con el inmueble.

La citada probanza es valorada en términos de lo previsto por el artículo **490** de la ley adjetiva civil y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia se le concede valor y eficacia probatoria puesto que los testigos fueron acordes y contestes en sus declaraciones, mismas que coinciden con los hechos argumentados por la parte actora en su escrito inicial de demanda sin que se advierta mendacidad en su dicho, robusteciendo con ello que es el promovente quien ostenta la posesión del inmueble materia del presente juicio a título de propietario, de manera pacífica, continua, y a título de dueño por más de treinta años.

La anterior probanza se encuentra corroborada con la prueba de **inspección judicial**, realizada el **seis de mayo de dos mil veintiuno**, por la actuario de la adscripción en el domicilio ubicado en *********, siendo atendida por *********, desahogando los puntos propuestos por el oferente, dando fe de lo siguiente:

“...I.- Que es el suscrito quien tiene la posesión del bien. Que la parte actora *** si tiene la posesión material del inmueble en virtud de que el fue la persona que me recibió en el inmueble materia de la inspección. II. Que es el suscrito quien no se ve afectado en el uso, goce y disfrute del inmueble en donde se desarrollara la diligencia de inspección. Que la parte actora no se ve afectado por algún tercero en el uso, goce y disfrute del inmueble motivo de la presente inspección; III. Que el personal pregunte entre los vecinos que es el suscrito**

quien posee el bien inmueble ubicado en *** , de manera pública.** Que procedo a constituirme en los locales comerciales que se encuentran ubicados frente al inmueble motivo de la presente inspección y les hago saber el motivo de mi presencia mi identificación y me hacen saber que la parte actora ***** y su esposa siempre han poseído el inmueble materia de la inspección de manera pública porque siempre han venido a darle mantenimiento al referido inmueble; **IV. Que el personal pregunte entre los vecinos que es el suscrito quien posee el bien inmueble ubicado en Calle ***** , de manera pacífica.** Que me manifiestan que la parte actora, ha poseído el inmueble materia de la inspección, de manera pacífica que nunca ha tenido problemas con los vecinos; **V. Que el personal pregunte entre los vecinos que es el suscrito quien posee el bien inmueble ubicado en ***** , de buena fe.** Que me manifiestan que la parte actora han poseído el inmueble materia de la presente inspección de buena fe; **VI. Que el personal pregunte entre los vecinos que es el suscrito quien posee el bien inmueble ubicado en Calle ***** , de manera continua, esto es, que el suscrito he detentado el inmueble sin ser interrumpido en la posesión.** Que los vecinos me manifiestan que la parte actora ***** , ha tenido en posesión el inmueble materia de la presente inspección sin ser interrumpido por alguna persona que se han dado cuenta de que el mismo lo ha poseído desde aproximadamente cuarenta y cinco años y que nadie los ha interrumpido y que siempre han visto que ellos (parte actora y esposa), han cuidado del inmueble del inmueble donde se desarrolla la inspección judicial. **VI. BIS Que el personal pregunte entre los vecinos que es el suscrito quien posee el bien inmueble ubicado en ***** , a título de dueño.** Que los vecinos, me manifiestan que lo parte actora ***** saben que él y su esposa son los dueños del referido inmueble en virtud, de que siempre los han visto y que los conocen desde aproximadamente cuarenta y cinco años; asimismo hago constar que el nombre de la vecina que me atiende dijo llamarse *****; así como la empleada del local comercial *****; con lo que doy cuenta y se da por terminada la presente inspección para los efectos legales a que haya lugar...".

A ésta probanza se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **466** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al haber sido desahogada con la formalidades previstas por la ley, pues en la misma se dio fe de la existencia y



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

características de identificación del inmueble objeto del presente juicio; predio el cual tiene en posesión la parte actora en el presente juicio por ser la persona que le recibió en el inmueble; que el actor no se ve afectado en su posesión por algún tercero; en donde procedió a cuestionar vecinos del lugar, quienes coincidieron en que *****y su esposa son quienes han poseído el inmueble materia de la inspección, úes siempre han ido a darle mantenimiento al inmueble; que nunca han tenido problemas con los vecinos; que la aquí parte actora siempre ha poseído el inmueble de buena fe, y sin ser interrumpido por ninguna persona; que la parte actora ha poseído el inmueble desde hace aproximadamente cuarenta y cinco años, que nunca los han interrumpido al actor ni a su esposa, y que siempre han visto que han estado al cuidado del inmueble, y que saben que el aquí actor es el dueño del inmueble, ya que los conocen desde hace aproximadamente cuarenta y cinco años.

Del mismo modo, la accionante exhibió el **documento público** identificado como certificado de libertad o de gravamen expedido el *****,e por el Registrador del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el que se hace constar que el inmueble identificado como *****, con superficie de *****, se encuentra registrado a nombre de la demandada *****; documental pública a la que se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo previsto por los

artículos **391, 437 y 491** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En tal virtud, valoradas y adminiculadas las probanzas antes descritas y considerando que la demandada *********, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía, por lo que no ofreció medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa, con la presunción prevista por la ley y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión detentada por ********* es apta para prescribir en virtud de que dicha posesión se ha dado con las exigencias previstas por el artículo **1237** del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como al hecho de que ha detentado la posesión del inmueble por un periodo de tiempo de más de cuarenta años.

En efecto, la posesión del actor ha sido de manera **continua, pública y pacífica**, puesto que no ha sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 del Código Civil vigente en la entidad y la misma se disfruta de manera tal que es conocida por todos aquéllos que pudiesen tener interés en interrumpirla, pues es de manera pública y además se adquirió sin violencia alguna, es decir, en forma pacífica; elementos todos éstos que a consideración de esta resolutoria quedan acreditados con las probanzas analizadas y valoradas previamente.



La anterior determinación, encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia, que aun cuando se refiere a la legislación civil de diversa entidad federativa, resulta análoga a nuestra legislación en cuanto a los requisitos previstos en nuestra legislación para la procedencia de la prescripción adquisitiva:

Tienen aplicación los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra rezan:

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 reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo

título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón



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

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

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 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.

Época: Octava Época
Registro: 206602
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Núm. 78, Junio de 1994
Materia(s): Civil
Tesis: 3a./J. 18/94
Página: 30

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

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

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

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



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

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

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

Época: Octava Época

Registro: 228856

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 562

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PROSPERE, DEBE PROBARSE QUE LA POSESIÓN REÚNE LOS REQUISITOS DE SER PÚBLICA, PACÍFICA Y CONTINUA, AL NO PODER PRESUMIRSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

Aun cuando se hubiere demostrado por la demandada la fecha de inicio de su posesión y que la detenta en concepto de propietaria, debiendo presumirse que lo hace de buena fe, por disposición de los artículos 738 y 739 del Código Civil, ello no podía llevar a suponer, igualmente, que la misma ha sido pública, pacífica y continua, pues además de que conforme al artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles, el que afirma está obligado a probar, los requisitos exigidos por la ley para que pueda prosperar la usucapión, sea como acción o como excepción, específicamente los relativos a que la posesión se ha disfrutado de manera que pudiere ser conocida de todos, sin violencia e ininterrumpidamente, no pueden presumirse al no existir precepto legal alguno, en el Código Civil del Estado de Michoacán, que así lo disponga.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 402/88. María Guadalupe Martínez Mascote y Jorge Gutiérrez Jiménez. 13 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Federico Gutiérrez de Velasco Romo. Secretario: Otoniel Gómez Ayala.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y en consecuencia, se declara que **JAVIER HERAS ARIZMENDI, se ha convertido de poseedor**

en propietario por prescripción positiva del bien inmueble identificado como *****, con superficie de *****; inmueble que se encuentra **inscrito** en el ***** bajo el folio real número *****.

Consecuentemente, se condena al demandado ***** a que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro del inmueble materia de juicio a nombre de la demandada ***** y lo inscriba a favor del actor *****, lo anterior, se resuelve así con apoyo en lo dispuesto en los artículos **1243** del Código Civil del Estado de Morelos y artículos **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora, previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

VI. GASTOS Y COSTAS. En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106** y **504** del



Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- La actora *****, sí acreditó la acción que ejerció contra *****, quien no contestó la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía; así como del *****, quien no acreditó sus excepciones, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara que *****, **se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción positiva** del bien inmueble identificado como *****; inmueble que se encuentra **inscrito** en el ***** bajo el folio real número *****.

CUARTO.- Se condena al ***** a realizar la cancelación de la inscripción que, respecto del inmueble materia del presente juicio, existe en esa Dirección a nombre de la demandada *****, e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en el resolutivo que antecede, en favor de la parte actora *****

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

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

SEXTO.- No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. A S Í lo resolvió en **definitiva** y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ARACELI SALGADO ESPINOZA**, con quien actúa y da fe.

EMF/Meir.



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

EXPEDIENTE NO: 143/2020

VS.

ORDINARIO CIVIL
(PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA)
PRIMERA SECRETARIA

En el "Boletín Judicial" numero _____, correspondiente al día _____ de _____ de **2021**, se hizo la publicación de ley. Conste.

En fecha _____ de _____ de **2021**, a las doce del día surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. Conste.

