



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Zacatepec de Hidalgo, Morelos a dos de diciembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **184/2021-3** del Índice de la Tercera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *****por su propio derecho, contra *****y el *****; y,

R E S U L T A N D O:

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el **veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** en contra de *****y ***** , de quienes demandó las siguientes pretensiones:

*“1.- De la C. ***** , demando **LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, de una fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , **INSCRITO EN EL ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ******* con una superficie total de dicho inmueble de ***** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **NORESTE:** ***** mts., y colinda con ***** , **SURESTE:** ***** mts., y colinda con ***** **SUROESTE:** ***** metros y colinda con ***** , **NOROESTE:** ***** mts., y colinda con ***** , con una superficie total dicha fracción del inmueble de ***** metros*

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

cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes: **NOROESTE:** *****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:** *****mts., y colinda con *****; **NORESTE:** *****metros y colinda con *****; **SURESTE:** *****MTS., y colinda con *****.

2.- Del C. *****; demando la cancelación de la inscripción de una fracción del inmueble identificado como *****; mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****; **INSCRITO EN EL *****; bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****; con una superficie total dicha fracción del inmueble de *****metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes: **NOROESTE:** *****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:** *****mts., y colinda con *****; **NORESTE:** *****metros y colinda con *****; **SURESTE:** *****mts., y colinda con *****.**

3.- Del C. *****; demando la inscripción de la sentencia definitiva ejecutoriada, por la que se me declare propietaria **de la citada fracción del inmueble mencionada en la prestación 1 y 2 a favor de la suscrita C. *****cuyas medidas y colindancias de la fracción de dicho inmueble son las siguientes: **NOROESTE:** *****mts., y colinda con *****; **SUROESTE:** *****mts., y colinda con *****; **NORESTE:** *****metros y colinda con *****; **SURESTE:** *****mts., y colinda con *****con una superficie total de dicha fracción de *****metros cuadrados.”**

Además, relató los hechos que dan origen a la presente demanda, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos base de su acción.

2. Radicación del juicio. Por acuerdo de **veintiséis de julio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a *****e *****; para que dentro del plazo legal de **diez días**



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

3. Emplazamiento por comparecencia. El **veintinueve de julio de dos mil veintiuno**, se emplazó por comparecencia de la C. *****, en las instalaciones de la Actuaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos.

4.- Emplazamiento al codemandado. Con fecha **treinta de agosto de dos mil veintiuno**, fue emplazado mediante exhorto que fue diligenciado por la Actuaría adscrita al Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el codemandado *****.

5.- Allanamiento a la demanda. Por acuerdo de **veintinueve de julio de dos mil veintiuno**, se le tuvo a la demandada ***** dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, con la cual se le dio vista a la parte actora, sin embargo, tomando en consideración que se allanó a las pretensiones de la parte actora, se le requirió para que en el plazo de TRES DÍAS compareciera a ratificar su escrito de allanamiento.

6.- Con fecha **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, compareció la demandada *********, a efecto de ratificar su escrito de allanamiento a la demanda, consecuentemente, por acuerdo de fecha cuatro de agosto del año en curso, se le tuvo allanándose a las pretensiones realizadas por la parte actora *********.

7.- Contestación de la demanda por el codemandado. Por acuerdo de **nueve de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo al codemandado ********* dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que consideró aplicables, y con dicho escrito de contestación se le dio vista a la parte actora por el plazo de tres días, y toda vez que quedó fijada la litis se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

8. Audiencia de Conciliación y Depuración. El **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que compareció la parte actora asistida por su abogado patrono, se hizo constar la incomparecencia de las partes demandadas, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

9. Admisión de pruebas. Por auto de fecha **veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno**, se admitieron las probanzas ofrecidas por la actora consistentes en documentales privadas y públicas marcadas con los números 1 y 2 de su escrito de



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

ofrecimiento de pruebas, la **CONFESIONAL** a cargo de *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de *****y *****; la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, señalándose fecha para la audiencia de Pruebas y Alegatos.

10. Audiencia de Pruebas y Alegatos. El **veintiuno de octubre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora.

Por otro lado, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho para tal efecto a la parte demandada; así mismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. COMPETENCIA. En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto | por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada 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”

Ahora bien, para determinar la Competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

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

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, que a la letra dice:

“Competencia por materia. *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*,

Por lo que este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil.

Respecto a la competencia por razón de la **Cuantía**, al tratarse el presente Juicio de una pretensión real, no se actualiza el supuesto previsto en el artículo **31** del Código Procesal Civil, que establece las bases para fijar la competencia por razón de la cuantía.

Por lo que respecta a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia,

De igual forma, tratándose de la competencia por razón del **territorio**, se debe tomar en cuenta lo



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

preceptuado por el artículo **34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“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...”

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que el bien inmueble objeto de la acción de usucapión, se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, pues se encuentra ubicado en ***** , **ubicado físicamente** en ***** *****

II. VÍA. Una vez analizadas las constancias procesales, se determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que los Juicios declarativos de propiedad, como lo es la prescripción positiva, se tramitarán en la vía ordinaria, dispositivo legal que dispone:

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

Por lo que la **VÍA ORDINARIA CIVIL** resulta la idónea para la tramitación del asunto que nos ocupa.

III. LEGITIMACIÓN. Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la Legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independiente de la Legitimación Ad Causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000, con número de registro digital: 189294, que menciona:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La Legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor de la actora, debe existir Legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”*

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

“ARTÍCULO 191.- Legitimación y substitución procesal. *Habrá Legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en*



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la Legitimación en el proceso y la Legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, la Legitimación activa *ad procesum* de la parte actora, quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** celebrado el día **dos de julio del años dos mil tres**, entre la vendedora *****y la compradora *****, respecto a una fracción del inmueble identificado como ***** mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

-NOROESTE: *****mts., y colinda con *****.

-SUROESTE: *****mts., y colinda con *****.

- NORESTE: *****metros y colinda con *****.

-SURESTE: *****mts., y colinda con *****.

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

Fracción de terreno que forma parte del inmueble identificado como ***** mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente **en** *****, el cual se encuentra inscrito en el *****, bajo el número de folio electrónico número *****, en la que aparece como propietaria *****, documental que al no encontrarse contradicha con alguna otra prueba en contrario, se le concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

Por cuanto a la legitimación pasiva de *****, se encuentra acreditada de conformidad con lo que dispone el numeral **661** de la Ley Procesal de la materia, al referir que el Juicio Declarativo de propiedad debe entablarse en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, extremo que se encuentra acreditado en autos, con la Documental pública consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, expedido por la Directora del *****, en la que aparece que la propietaria del bien motivo de esta controversia es *****.

Así pues, siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia hacen prueba plena y se consideran indubitables, a tal medio probatorio se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **437** en relación directa con el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor, pues con ella se acredita la legitimación pasiva de *****.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

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

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la novena época, con número de registro 192533 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. *El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*”

De igual forma, la Legitimación pasiva del Codemandado ***** , quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el ***** es quien debe o no cancelar la Inscripción del bien inmueble (**o de la fracción de terreno demandada**) materia del

presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

IV. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.- Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado *********, consistentes en:

“1.- La falta de acción y de derecho atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones, además de que no menciona la causa generadora de su posesión.”

Por cuanto a la defensa de falta de acción o “*sine actione agis*”, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis*, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por lo que dicha excepción es improcedente.

2.- La falta de legitimación a la causa así como al proceso toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este organismo.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay legitimación de parte, cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el ***** , es quien debe o no, cancelar la Inscripción del bien inmueble (o de la fracción de terreno demandada) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

*“3.- La de contestación. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del *****.”*

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación, serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer el actor.

“4.- La de normatividad administrativa. Aplicará en el caso en que este H. órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de

la parte actora, se deberá cumplir los siguientes requisitos:

Para la inscripción de la prescripción:

1. Escritura original copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
2. Certificado de libertad o de gravamen,
3. Declaración y pago de ISABI;
4. Plano General Catastral vigente;
5. Recibo de pago de derechos.'

Dicha defensa no constituye en sí una excepción, pues la documentación solicitada y mencionada por la demandada para realizar la inscripción del inmueble materia del presente asunto, dependerá de la procedencia o no de la acción principal.

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Al no existir más excepciones por analizar ni cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de Prescripción Positiva que hace valer *****contra *****e *****.

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

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

“ARTÍCULO 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 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.- 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... Toda posesión se presume



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTÍCULO 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 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.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE. *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.- 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 considerara viciada dicha posesión.”*

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

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

“ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA Y 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.”*

“ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN. *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño*

de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTÍCULO 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.”

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

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

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

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

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

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;
- II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;
- III.- En veinte 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.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO 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.”*

Por su parte el numeral **661** del Código Procesal Civil establece:

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

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.”

Ahora bien, 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 darle 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 defectuoso 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.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

En el caso en estudio, la parte actora ***** , refiere que adquirió mediante compraventa, la fracción de terreno del bien inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , fracción que tiene las medidas y colindancias siguientes: **NOROESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **SUROESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **NORESTE:** *****metros y colinda con ***** , **SURESTE:** *****mts., y colinda con *****teniendo una superficie total de *****metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito en el ***** , tal y como se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen expedido el **veinte de julio de dos mil veintiuno**, por la Directora de Certificaciones de dicho Instituto, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como ***** , con una superficie total de *****metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real ***** a nombre de ***** .

Ahora bien, la actora adquirió una fracción del inmueble antes citado, mediante el Contrato Privado de **Compraventa** celebrado el día **dos de julio del año dos mil tres**, entre la vendedora *****y la compradora ***** , respecto de **una fracción** del bien inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra **ubicado físicamente** en ***** teniendo las siguientes medidas y colindancias: **NOROESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **SUROESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **NORESTE:** *****metros y colinda con ***** , **SURESTE:** *****MTS., y colinda con

*****con una superficie de ***** metros cuadrados, y se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real ***** a nombre de *****.

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

“ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. *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 el **Contrato Privado de Compraventa**, celebrado entre *****y ***** , citado en líneas anteriores, no fue impugnado por la parte contraria, aunado a que la demandada ***** , quien es la parte vendedora en dicho contrato, se allanó a las pretensiones de la parte actora y por lo tanto, surte eficacia probatoria; por lo que a tal documental privada se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la posesión que detenta la accionante, es en concepto de propietaria; por lo tanto, se acredita el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer y por ende, **se encuentra revelada la causa generadora de su posesión**, así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la prescripción.

Son aplicables al presente caso, los siguientes criterios jurisprudenciales, el primero: de la Novena Época, en materia Civil, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Agosto de 2001, página 1077, Tesis: VI.3o.C. J/41, con número de registro digital 189005, que dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada. “**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.** VI.3o.C. J/41

Asimismo, la siguiente Jurisprudencia de la Octava Época, en materia Civil, emitida por la Tercera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30, con número de registro digital 206602, que dispone:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. 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, la actora 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. Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30. 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 Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **Documental** consistente en el Certificado de Libertad o de Gravamen de fecha **veinte de julio de dos mil veintiuno**, expedido por la Directora de Certificaciones del *****; prueba a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490 y 491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos al tratarse de un Documento Público, expedido por un funcionario autorizado para tal efecto, con las formalidades de Ley y en ejercicio de sus funciones; por lo tanto es eficaz para acreditar que la propietaria del inmueble motivo de la controversia, es *****.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Sirve de fundamento, la jurisprudencia con número de registro 226479. VI.2o. J/70. Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Pág. 708.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO. *No basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, la actora debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 344/88. Julia García Torres. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 269/89. Felipe Zárate Portillo. 22 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 365/89. Roquelia Díaz Pineda. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez. Amparo directo 467/89. Lorenza Flores Aguilar. 17 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Amparo directo 479/89. Esperanza López Lezama. 2 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Véanse: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, tesis por contradicción 3a./J. 18/94, con el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA 'POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO' EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN." Nota: La presente tesis no fue reiterada como vigente para los efectos de la publicación del Apéndice 1917-1995, según los acuerdos a que llegó la Comisión encargada de su integración, quedando a salvo las atribuciones de los órganos judiciales*

federales para aplicarla, reiterarla, interrumpirla o modificarla en los términos que establecen las disposiciones constitucionales y legales.

Asimismo, obra la Confesional a cargo de la demandada *********, en la que entre otras cosas, **confesó fictamente:** *‘que *****ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *****que dicho inmueble se encuentra ubicado físicamente en *****; que el mencionado inmueble se encuentra inscrito en el ***** a nombre de *****; que el citado predio tiene las medidas y colindancias que la actora describe en el escrito inicial de su demanda; que la superficie total del inmueble es de *****metros cuadrados; que la actora tomó posesión de la fracción del multicitado inmueble el dos de julio del año dos mil tres; que la posesión que su articulante ha tenido desde el día dos de julio del año dos mil tres es porque se lo vendió; que dicha posesión ha sido en concepto de dueña; que ha sido de manera pública, cierta, pacífica, de buena fe, continua, ininterrumpida, molestada por nadie, que no ha sido perturbada, que se le respeta como dueña de la fracción del inmueble identificado como *****y que su articulante le pagó la cantidad de *****por concepto de la compra de la fracción del inmueble identificado como *****’*

Confesional a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **414** y **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que el absolvente aceptó fictamente los hechos que la actora pretendió demostrar; por lo cual, dicha probanza es apta para robustecer la causa generadora de la posesión que manifiesta la parte actora en su demanda incidental, toda vez que la demandada *********confesó fictamente **que el dos de julio del año dos mil tres,** le vendió a



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

*****una fracción del predio identificado como
*****mismo inmueble que se encuentra ubicado
físicamente en *****, tal como está demostrado
con el Contrato Privado de Compraventa celebrado por
las antes mencionadas.

A mayor abundamiento, debe decirse que la
demandada *****se allanó a la demanda
entablada por *****, por lo que **se presume su
conformidad con los hechos de la demanda**; por lo
tanto, se tiene por acreditada en su totalidad la causa
generadora de la posesión a título de dueño por parte
de la actora, al ser un hecho que le consta.

Lo anterior tiene sustento en la Jurisprudencia en
materia Civil, de la Décima Época, emitida por la
Primera Sala, con número de registro digital: 2022377,
Tesis: 1a./J. 44/2020 (10a.), publicada en la Gaceta del
Semanario Judicial de la Federación. Libro 80, Noviembre de
2020, Tomo I, página 936, que dispone:

*PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL
ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE
PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS
ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE
OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU
CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE
TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).*

*Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito
contendientes que conocieron de diversos amparos
directos, sostuvieron criterios distintos con relación a
si para que proceda la prescripción positiva o la
usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda
para que la parte actora demuestre los atributos de la
posesión o si se requiere de otros medios de prueba.*

*Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte
de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que
se requieren de otros diversos medios de prueba para
que la parte actora demuestre los atributos de la
posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la
demanda.*

Justificación: Se afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad. Así, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.

Contradicción de tesis 317/2018. Entre las sustentadas por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, y el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 29 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Ana María García Pineda.

Tesis de jurisprudencia 44/2020 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada a distancia de nueve de septiembre de dos mil veinte.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de noviembre de 2020 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 09 de noviembre de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019.”

Por lo que con las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad, quedó demostrado que la actora *****es la poseedora y dominadora del inmueble materia de litis, así como la causa generadora de su posesión, es decir, su posesión en



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

concepto de propietaria y a título de dueña, ha quedado probada.

Sin embargo, el poseedor de un bien, que recibió la cosa de una persona, si bien puede adquirirlo por prescripción positiva, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que se refieren los artículos **1237 y 1238** del Código Civil en vigor, como lo son, en **cinco años** y que la posesión debe ser además de buena, pacífica, continua, cierta y pública.

Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, toda vez que el título exhibido como base de la acción, no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio, ya que con ello se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea de cinco años, en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es, que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el artículo **1251** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos quedaron acreditados con las siguientes pruebas:

La **Testimonial** a cargo de los Ciudadanos *****y *****; quienes refirieron lo siguiente:

El primero de los mencionados
dijo:

“1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE.

Si la conozco desde hace años, desde que era niña y somos vecinos.

2.- DESDE CUANDO Y PORQUÉ LA CONOCE.

Desde cuando era niña, porque somos vecinos del mismo pueblo.

3.- SI SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN DE UNA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**

*Si, porque se lo compró a la señora *****.*

4.- SI SABE, A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL *** ANTES INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.**

*Si a nombre de la señora *****, me consta porque he visto sus escrituras y su certificado de libertad de gravamen.*

5.- SI SABE, PORQUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN DE UNA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**

*Si porque se lo compró a la señora *****.*

6.- SI SABE, SI EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL ***** , ANTES INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS.**

*Si se encuentra inscrito a nombre de la señora *****.*

7.- QUE DIGA, SI LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , DEL CUAL SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN,**

NOROESTE: *****mts., y colinda con ***** , **SUROESTE:** *****mts., y colinda con ***** , **NORESTE:** *****metros y colinda con ***** ,
SURESTE: *****mts., y colinda con ***** .

Si esas son.

8.- QUE DIGA, LA SUPERFICIE TOTAL DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , DEL CUAL SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN.**

******metros cuadrados.*

9.- QUE DIGA LA FECHA EN LA CUAL SU PRESENTANTE TOMÓ POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: 184/2021-3

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

El dos de julio del año dos mil tres.

10.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , LA HA ADQUIRIDO Y DISFRUTADO EN CONCEPTO DE DUEÑA.**

Si, se la ha adquirido y disfrutado.

11.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO DE MANERA PÚBLICA.**

Si, de manera pública.

12.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO CIERTA.**

SI.

13.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO PACIFICA.**

SI.

14.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO DE BUENA FÉ.**

SI.

15.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO CONTINUA.**

SI, ha sido continua.

16.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO ININTERRUMPIDA.**

SI, ininterrumpida.

17.- QUE DIGA, SI SU PRESENTANTE DESDE QUE TOMÓ POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , JAMÁS HA SIDO MOLESTADA POR NADIE.**

Si, jamás ha sido molestada.

18.- QUE DIGA, SI SU PRESENTANTE DESDE QUE TOMO POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** ,**

JAMÁS HA SIDO PERTURBADA EN DICHA POSESIÓN.

Si, jamás ha sido perturbada.

19.- QUE DIGA, SI A SU PRESENTANTE SE LE RESPETA COMO DUEÑA DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**

SI.

20.- SI SABE CUANTO DINERO PAGÓ SU PRESENTANTE POR LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , QUE COMPRÓ A LA SEÑORA *****.**

Si, pagó seis mil pesos, los pagó con puros billetes de quinientos pesos.

DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

Es porque lo he visto, nadie me lo ha contado, yo lo he presenciado en persona.”

Por cuanto a la segunda de las atestes,
******* , dijo:**

1.- SI CONOCE A SU PRESENTANTE.

*Si la conozco, *****.*

2.- DESDE CUANDO Y PORQUÉ LA CONOCE.

La conozco hace aproximadamente treinta años y porque somos vecinas.

3.- SI SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN DE UNA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**

*Si, se la compró a la señora *****.*

4.- SI SABE, A NOMBRE DE QUIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL *** ANTES INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.**

*A nombre de ***** , lo sé porque he visto las escrituras y certificado de libertad y gravamen.*

5.- SI SABE, PORQUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN DE UNA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**

*Si porque se lo compró a la señora *****.*

6.- SI SABE, SI EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL ***** , ANTES INSTITUTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS.**

*Si, está inscrito a nombre de *****.*



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

7.- QUE DIGA, SI LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , DEL CUAL SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN,**

NOROESTE: *****mts., y colinda con *****

SUROESTE: *****mts., y colinda con *****

NORESTE: *****metros y colinda con *****

SURESTE: *****mts., y colinda con *****

Si, esas son.

8.- QUE DIGA, LA SUPERFICIE TOTAL DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , DEL CUAL SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO LA POSESIÓN.**

De *****metros cuadrados.

9.- QUE DIGA LA FECHA EN LA CUAL SU PRESENTANTE TOMÓ POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ***.**

El día dos de julio de dos mil tres.

10.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , LA HA ADQUIRIDO Y DISFRUTADO EN CONCEPTO DE DUEÑA.**

SI.

11.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO DE MANERA PÚBLICA.**

SI.

12.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO CIERTA.**

SI.

13.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *** , HA SIDO PACÍFICA.**

SI.

14.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA

FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO
*****; HA SIDO DE BUENA FÉ.

SI.

15.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU
PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA
FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO
*****; HA SIDO CONTINUA.

SI.

16.- QUE DIGA, SI LA POSESIÓN QUE SU
PRESENTANTE HA VENIDO TENIENDO DE LA
FRACCIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO
*****; HA SIDO ININTERRUMPIDA.

SI.

17.- QUE DIGA, SI SU PRESENTANTE DESDE
QUE TOMÓ POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DEL
INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****; JAMÁS
HA SIDO MOLESTADA POR NADIE.

Si, jamás ha sido molestada.

18.- QUE DIGA, SI SU PRESENTANTE DESDE
QUE TOMO POSESIÓN DE LA FRACCIÓN DEL
INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****; JAMÁS
HA SIDO PERTURBADA EN DICHA POSESIÓN.

Si, jamás ha sido perturbada.

19.- QUE DIGA, SI A SU PRESENTANTE SE LE
RESPETA COMO DUEÑA DE LA FRACCIÓN DEL
INMUEBLE IDENTIFICADO COMO *****.

SI.

20.- SI SABE CUANTO DINERO PAGÓ SU
PRESENTANTE POR LA FRACCIÓN DEL INMUEBLE
IDENTIFICADO COMO *****; QUE COMPRÓ A LA
SEÑORA *****.

SI.

DIRÁ EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.

*Porque me consta porque lo he presenciado y
nadie me lo ha dicho.”*

Probanza de la que se advierte, que los atestes fueron uniformes en lo sustancial, además de que se advierte que conocen los hechos sobre los cuales declaran, de manera directa y no por referencia de otras personas, y que por ser vecino y hermana de la promovente, es verosímil que conozcan las condiciones en que posee la actora, el inmueble materia de a controversia; razón por la cual, a dichos testimonios se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

481, en relación directa con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y dicha probanza es eficaz para tener por acreditado que la actora se encuentra en posesión de una fracción de terreno de *****metros cuadrados, del bien inmueble identificado como *****, ubicado físicamente en *****, de manera pacífica, cierta, pública y continua.

Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los extremos de los preceptos legales antes citados, ya que los testigos mediante los sentidos, son los que pueden percibir la forma en que se ha poseído el bien inmueble motivo de la prescripción y pueden declarar en base a los hechos que les consten, si la posesión que detenta el actor ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia, en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, de la Octava Época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 83, Noviembre de 1994, visible en la página 43, con número de registro digital: 209856, que dice:

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble.”* **SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER**

CIRCUITO. 906 Octava Época: Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos.

También, la Tesis Aislada en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en el Tomo VIII, Julio de 1998, visible en la página 383, con número de registro digital: 195927, que a la letra dispone:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES. El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la *testimonial*, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo.”
NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN *MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO*. I.9o.C.52 C Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

Sin que pase desapercibido, que si bien la prueba testimonial valorada, a pesar de que goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque al existir pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en esta



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Juzgadora la convicción plena de la posesión con las características exigidas, pero sobre todo de la existencia del inmueble materia del juicio, así como quien es la persona que ostenta su posesión, lo que se demuestra con el medio de prueba que fuera ordenado por la suscrita Juzgadora, mediante auto de fecha **once de noviembre de dos mil veintiuno**, consistente en la prueba de **INSPECCION JUDICIAL** practicada por la actuaria adscrita a este Juzgado el **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, en la que dio fe de los siguientes puntos:

“1.- Que se constituya en el inmueble identificado como *** , y se cerciore que esté ubicado físicamente en ***** ,**

*R= La suscrita en razón de no tener a la vista placa de nomenclatura que me permita cerciorarme del nombre de la calle procedo a consultar la aplicación de GPS Google maps, en la cual la suscrita observo y verifico que el inmueble objeto de la presente inspección se encuentra ubicado en ***** , identificada como ***** , ahora bien para corroborar lo anterior procedo a entrevistarme con un transeúnte que en el momento de la presente diligencia camina por la calle y al preguntarle por el nombre de éstas me manifiesta “aquí las calles no tienen placa de metal pero sé porque vivo en esta calle que se llama Cuauhtémoc y esta pasando (señalando diversa calle con la que hace esquina, la conocemos como *****) persona que no se identifica por lo que describe media filiación...”*

2.- Que se cerciore si la fracción que pretende prescribir la parte actora se encuentra inmersa dentro del inmueble descrito en el punto anterior.

*R= “La suscrita hago constar que en el predio se encuentran construidos tres inmuebles y que la fracción que se pretende prescribir es aquella en la cual se encuentra un inmueble de un nivel de material de concreto y block pintado de rojo una parte del que cuenta con dos ventanas y dos puertas y que de acuerdo a un plano topográfico elaborado por el Ing. *****cédula profesional no. *****se observa que el inmueble se encuentra fraccionado en ***** , y que el inmueble que es objeto de la presente inspección es el ubicado en ***** , también identificada como ***** , y de acuerdo al plano que tengo a la vista el identificado con ***** **tres** misma que pertenece al inmueble que es identificado como ***** , ubicado en ***** también identificada como ******

3.- Una vez que se constituya en el inmueble antes citado procederá a investigar con los vecinos de los CUATRO PUNTOS CARDINALES, el nombre de la persona que habita dicho inmueble, así como el tiempo aproximado que lo habita o tiene en posesión.

R= Hago constar que me constituyo en un inmueble ubicado en la parte de enfrente del inmueble en *****en el cual soy atendida por una persona del sexo femenino quien dice llamarse *****, quien se identifica con credencial para votar con calve de elector *****, expedida por el Instituto Nacional Electora, **quien manifiesta que la Ciudadana *****tiene aproximadamente diez años que habita en el domicilio que se ubica frente al suyo y que habita con su familia, y que es el tiempo que sabe lo ha tenido en posesión, ya que observa que ha hecho mejorías y construcción al mismo, esto lo sabe ya que la conoce desde niña y que tiene toda su vida viviendo en la misma calle que el cual se ubica el inmueble, por lo que desde niña observó que llegó a habitar la C. *****, el inmueble.** Asimismo, la suscrita hago constar que al llamar a los inmuebles colindantes no hay personas que atiendan a mi llamado y que el localizado en la parte norte se encuentra deshabitado, por cuanto al inmueble ubicado en el sur se encuentran realizando labores de construcción por personas del sexo masculino quienes me manifiestan no habitar en el domicilio y no conocer a los habitantes de la misma.

4.- Con que calles colinda el predio denominado ***ubicado físicamente en *****.**

R= De acuerdo a este punto, la suscrita al no tener a la vista placas de metal para observar el nombre de las calles procedo a consultar la aplicación de Gps de Google Maps en la cual se aprecia que el inmueble se ubica en *****, también identificada como *****, así como *****

5.- Y, deberá fundar la razón de su dicho, con el propósito de reflejar con estricto apego a la verdad, aquello respecto de lo que se da fe.

R=Para fundar lo anterior, la Fedataria agregó imágenes fotográficas.

6.- Que diga si las colindancias de la fracción que pretende prescribir la parte actora, son las que menciona en su documento base de la acción y en su escrito inicial de demanda.

R= Respecto al punto seis la suscrita procedo a llamar a los inmuebles colindantes, haciendo constar que por cuanto al inmueble ubicado en *****, el mismo se aprecia deshabitado, por lo que no puedo cerciorarme si el colindante de este inmueble, es decir del que se desea prescribir, habite en el mismo, por cuanto al diverso colindante del costado que se ubica en la *****al llamar al interior nadie responde a mi llamado; asimismo el inmueble colinda con ***** identificada como; por lo que únicamente da fe que el citado inmueble colinda con calle y carreteras antes citadas.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Prueba de inspección que concatenada con las anteriores probanzas y de acuerdo con las leyes de la lógica, la experiencia y la sana crítica se le concede valor probatorio pleno en términos de 490 de la Ley Adjetiva Civil en relación directa con el artículo 395 del citado código, y con la cual se acredita la identidad de dicho inmueble materia de prescripción, además de que es la parte actora quien viene realizando los actos de posesión en el mismo, desde hace más de diez años, lo que constató con una vecina de la propia ***** quien proporcionó su nombre, exhibió su credencial de elector y manifestó que es la parte actora la persona que habita en el domicilio que se ubica frente al suyo y que habita con su familia, y que hace aproximadamente diez años es el tiempo que sabe lo ha tenido en posesión, ya que observa que ha hecho mejorías y construcción al mismo, lo que convierte en eficaces los hechos vertidos por la actora en su escrito de demanda, así como lo expuesto por los atestes valorados anteriormente, sin que pase desapercibido que si bien el mandato ordenado fue que se entrevistara con los vecinos colindantes en sus cuatro puntos cardinales, la Fedataria dio fe que al llamar a los inmuebles colindantes no hay personas que atendieran a su llamado y que el localizado en la parte norte se encuentra deshabitado, por cuanto al inmueble ubicado en el sur dio fe de que se encuentran realizando labores de construcción personas del sexo masculino quienes le manifestaron no habitar en el domicilio y no conocer a los habitantes de la misma, por lo que al tener fe la Fedataria adscrita se tiene por cierto que no le fue posible entrevistarse con los demás vecinos en los puntos cardinales restantes, sin embargo a falta de ellos, se reitera, la actuaria entrevistó a la C. ***** , quien vive en frente del bien motivo de usucapión y es habitante de la propia calle donde se encuentra la fracción del inmueble materia de este Juicio, por lo tanto, se infiere que

la persona entrevistada tiene vecindad en dicha calle mayor a cinco años, toda vez que al entrevistarla dijo que tiene toda su vida viviendo en la misma calle donde se encuentra el inmueble materia de litis, por lo que con dicha diligencia concatenada con las testimoniales valoradas, arroja la presunción plena que quien tiene la posesión del predio materia de la Litis es la parte actora y por ende la identificación plena de la fracción del bien inmueble de la usucapión, ya que se advierte también, que la fracción del inmueble materia de litis se encuentra ubicada **actualmente** en *****, además la Actuaría también dio fe de que la fracción del inmueble que se pretende usucapir, sí se encuentra inmersa dentro del inmueble identificado como *****, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *****

Sirve de apoyo a lo anterior, la Tesis Aislada, en materia Civil, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de Registro digital: 2004547, Tesis: VII.2o.C.52 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIV, Septiembre de 2013, Tomo 3, página 2640, que dice:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA PRUEBA TESTIMONIAL NO ES EL ÚNICO MEDIO PARA DEMOSTRAR LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN CONSISTENTES EN LA POSESIÓN PACÍFICA, PÚBLICA Y CONTINUA.

Si bien es cierto que de acuerdo con la naturaleza de cada prueba, hay unas más aptas que otras para demostrar el hecho que se pretende acreditar, también lo es que las partes tienen la oportunidad de escoger y decidir con cuál de ellas pretenden acreditar el hecho concreto a conocer e, incluso, aportar distintos medios probatorios complementarios entre sí para dar mayor certidumbre legal. Entonces, cuando en el juicio de prescripción adquisitiva o positiva son ofrecidos diversos medios de convicción, sin que sean contrarios a la moral o al derecho, deben estudiarse de manera concatenada para determinar si permiten justificar los elementos de la acción. Por tal motivo, a pesar de que la testimonial goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque existe la posibilidad de que la pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y



“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

PODER JUDICIAL

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

exhaustiva, pueda generar en el juzgador la convicción plena de la posesión con las características exigidas. En conclusión, para acreditar la posesión pacífica, pública y continua, aunque la prueba idónea sea la testimonial, pues de ella se desprende la observación de hechos a través del tiempo; sin embargo, también pueden desahogarse otro tipo de pruebas que resulten aptas para ese fin.”

Asimismo, se toma en consideración el criterio jurisprudencial emitido en la Octava Época, con registro 228851 a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación Tomo III, Segunda Parte-2, de Enero-Junio de 1989, en materia Civil, la cual indica:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 777/88. Leonardo Bárcenas Rodríguez. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.

Por lo que valoradas las pruebas aportadas, cada una y en su conjunto, racionalmente, por el juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil se llega a la convicción de que la actora *****ha poseído **una fracción** del inmueble identificado como *****ubicado físicamente en ***** , por más de dieciocho años, con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa; por lo tanto se concluye que es procedente la acción ejercitada por la actora y por ende se declara que *****se ha convertido en

propietaria por prescripción positiva **única y exclusivamente de una fracción** del inmueble identificado como: *****ubicado físicamente en ***** **fracción que** tiene las medidas y colindancias siguientes:

NOROESTE: *****mts., y colinda con *****,

SUROESTE: *****mts., y colinda con *****,

NORESTE: *****metros y colinda con *****,

SURESTE: *****mts., y colinda con *****.

Teniendo una superficie total de *****metros cuadrados.

En virtud de lo anterior, ante la procedencia de la acción previo los trámites administrativos que la actora ***** realice por cuanto a la subdivisión del predio, se condena al ***** que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de ***** con número de folio electrónico inmobiliario *****-1, **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación**; es decir, de los *****metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas con anterioridad, y lo inscriba a nombre de la actora ***** sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1223, 1224, 1225, 1237, 1238,1251, 1252, 1253, 1254** y demás relativos y aplicables del Código Civil, **101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 661** y demás relativos y aplicables del Código de Procesal Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse, y

S E R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida por el actor es la correcta, de conformidad con lo establecido en los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

SEGUNDO. La actora *****acreditó su acción, la demandada *****, se allanó a la demanda y el demandado ***** ***** no probó sus excepciones.

TERCERO. Se declara que ha operado en favor de *****, la prescripción positiva que hizo valer **única y exclusivamente respecto de la fracción** de terreno con superficie de *****metros cuadrados del bien inmueble identificado como: *****ubicado físicamente en ***** el cual tiene las medidas y colindancias siguientes:

NOROESTE: *****mts., y colinda con

*****,

SUROESTE: *****mts., y colinda con
*****,

NORESTE: *****metros y colinda con
*****,

SURESTE: *****mts., y colinda con
*****.

Con una superficie de *****metros
cuadrados.

CUARTO. Ante la procedencia de la acción, previo los trámites administrativos que la actora *****realice por cuanto a la subdivisión del predio, se condena al ***** , para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de ***** , con número de folio electrónico inmobiliario *****-1, **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación**, es decir de los *****metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas en el punto resolutivo tercero y lo inscriba a nombre de la actora ***** , sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así, lo resolvió y firma la M. en D. **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

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



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

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



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

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



PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva



PODER JUDICIAL

“2021, Año de la Independencia”

Expediente: **184/2021-3**

Actor: *****

Demandada: *****y/otro.

Tercera Secretaría.

Sentencia Definitiva

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