



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, a ocho de octubre de dos mil veinte.

VISTOS los autos del expediente número **66/2019** de la **Tercera Secretaría**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por *********, contra *********, quien también acostumbraba usar los nombres de *********, por conducto de su Sucesión, así como del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para resolver en definitiva, y;

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, el siete de enero de dos mil diecinueve, *********, promovieron en la vía ordinaria civil juicio contra *********, quien también acostumbraba usar los nombres de *********, por conducto de la Sucesión que legalmente represente, así como del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

“1.- La prescripción positiva respecto del Predio Urbano con la casa habitación y demás construcciones en el existentes, clasificado catastralmente con la clave “*****”, Local *********, con todos los elementos comunes y de copropiedad que le correspondan al mismo y actualmente conocido como *********, de la cual es titular registral la **C. ******* quien también acostumbraba usar los nombres de *********.”

2.- Por consecuencia de la anterior prestación, al reconocimiento del derecho real de propiedad respecto del bien inmueble descrito, declarándome legítimo propietario para que se ordene su debida inscripción ante el Registro Público

de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, para que la Sentencia respectiva sirva de título de propiedad para el suscrito.

3.- El apercibimiento que se decrete en el sentido de que en caso de que la parte demandada representada por el Albacea de la Sucesión a bienes de la C. ***** quien también acostumbraba usar los nombres de *****, no concurra al presente procedimiento, su Señoría en rebeldía de éste, realice los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos y pretensiones de esta parte actora.

4.- El pago de gastos y costas que se originen, con motivo de la tramitación del presente Juicio, en el supuesto de oposición a las prestaciones procesales que se reclaman.”.

En el mismo escrito, manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó el derecho que consideró aplicable al caso y exhibió los documentos base de su acción.

2.- En acuerdo del doce de febrero de dos mil diecinueve, previo a subsanar la prevención ordenada en autos, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó emplazar a los demandados para que en el plazo de diez días contestaran la demanda entablada en su contra.

3.- El diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, la actuario de la adscripción, emplazó al demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

4.- Por auto del siete de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo al Director General del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, por lo que se dio vista a la contraria para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera, vista que se le tuvo por



PODER JUDICIAL

contestada al actor ***** , en auto del veintiséis de abril de dos mil diecinueve.

5.- El dos de diciembre de dos mil diecinueve, el actuario adscrito al Juzgado Trigésimo Primero de lo Civil de la Ciudad de México, exhortado, emplazó a la parte demandada por conducto de su albacea ***** .

6.- En auto de fecha veinte de enero de dos mil diecinueve, y toda vez que había fenecido el plazo concedido a la parte demandada para dar contestación a la demanda entablada en su contra, se tuvo por no presentada la contestación suscrita por ***** , albacea de la sucesión a bienes de ***** , quien también acostumbraba usar los nombres de ***** , teniéndole por confesados los hechos de la demanda.

7.- El dieciocho de febrero de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual comparecieron la parte actora y demandada, no así por cuanto al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en consecuencia, no fue posible avenir a las partes, por lo que una vez depurado el procedimiento se mandó abrir el juicio a prueba por el plazo de ocho días común a las partes.

8.- En acuerdo emitido el cinco de marzo de dos mil veinte, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte demandada ***** , en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de ***** , quien también acostumbraba usar los nombres de ***** , y se admitieron los siguientes medios de convicción: las **DOCUMENTALES PÚBLICAS** marcadas con

los números 1 y 2 del escrito de contestación de demanda, consistentes en la escritura pública número *****, y la escritura pública número *****; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**. Por cuanto a las probanzas de la parte actora *****, se admitieron las siguientes: **CONFESIONAL** a cargo de *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de *****, e *****; las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS**, marcadas con los números 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 exhibidas en el escrito inicial de demanda; la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA**; asimismo, se señaló hora y fecha para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos.

9.- En fecha tres de agosto de dos mil veinte, se dejó sin efectos la citación para que tuviera verificativo la audiencia de pruebas y alegatos por la situación sanitaria por la que atravesaba el país respecto del Coronavirus (COVID-19), por lo que se señaló nueva fecha y hora para que tuviera verificativo dicha audiencia.

10.- Una vez desahogados las pruebas admitidas, en diligencia del dieciocho de septiembre de dos mil veinte, se declaró concluido el periodo probatorio y se pasó al de alegatos, los cuales fueron formulados en la diligencia por la parte actora, mientras que al demandado *****, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de *****, y *****, no fue su deseo manifestar alegatos de su parte, asimismo, al demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se le declaró precluido su derecho para tal fin;



PODER JUDICIAL

enseguida, se citó a las partes para oír sentencia, la cual ahora se pronuncia al tenor siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y PROCEDENCIA DE LA VÍA. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29** y **34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y la vía ordinaria civil intentada es la procedente en términos de lo dispuesto por los artículos **349** y **661** del ordenamiento legal citado en primer término.

II.- LEGITIMACIÓN. Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juzgador debe analizar éste tópico aun oficiosamente; al efecto es aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

“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 del actor, 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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”

Al respecto, dispone el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor, lo siguiente:

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

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la



PODER JUDICIAL

acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con la carta de entrega recepción de inmueble, celebrado el siete de diciembre de dos mil doce, en donde *********, por instrucciones de *********, quien también acostumbraba a usar el nombre de *********, le entregó la posesión de la propiedad identificada como *********, al actor *********; documental privada exhibida con el escrito inicial de demanda, a la que se le concede valor probatorio para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444 y 445** de la Ley Adjetiva Civil vigente, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por el demandado.

Asimismo, a fin de acreditar la **legitimación pasiva de la parte demandada**, el actor exhibió el certificado de libertad o de gravamen de fecha once de diciembre de dos mil dieciocho, expedido por el Registrador del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en el que se hace constar que el bien inmueble materia de la *litis* identificado como predio urbano con la casa-habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes local *********, se encuentra registrado en dicha dependencia pública a nombre de la parte demandada *********; documental a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** de la ley adjetiva civil, al tratarse de documentales públicas y no encontrarse impugnadas por la contraria, de las que se

deduce la legitimación pasiva de la parte demandada en el presente juicio.

Por su parte, la personalidad de *****, en su carácter de albacea a bienes de la sucesión a nombre de *****, también conocida como *****, se encuentra acreditada con la copia certificada de la escritura pública número *****, de fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número setenta y uno, en ejercicio de la Ciudad de México, que contiene el reconocimiento de la validez de testamento, y aceptación de legados y herencia, así como la aceptación del cargo de albacea realizado por *****; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil en vigor.

III.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES. En seguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de las excepciones opuestas por el codemandado Director General del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el escrito presentado con fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, mediante el cual compareció a dar contestación a la demanda incoada en su contra por el Ciudadano *****; las cuales son las siguientes:

“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. Atribuible a todas y cada una de las manifestaciones del líbello inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones. No obstante lo anterior, la parte actora no acredita cual es la causa generadora de su posesión.



PODER JUDICIAL

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

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.

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 INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

4.- LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA. En razón de que la parte actora no es clara en la narración de sus hechos de la demanda.

5.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. Aplicará al caso en que ese 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 deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y 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 Catastral vigente y
- 5.- Recibo de pago de derechos.”.

Por cuanto a las mencionadas en primer y segundo lugar, se concluye que éstas no constituyen propiamente 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 y de legitimación en la causa no entra dentro de esa división, pues 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 suscrito

Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, para lo cual es necesario el estudio de las pruebas aportadas para determinar su procedencia; asimismo, y en relación a la excepción de **falta de legitimación en la causa así como en el proceso** ésta ya fue examinada en el considerando anterior, encontrándose debidamente acreditada la legitimación de la parte actora.

En relación a la diversa excepción denominada **la de contestación**, consistente en la forma y términos en que se da contestación a la demanda y que beneficien a los intereses del excepcionista, se tiene que del escrito de contestación de demanda no se desprenden diversas excepciones opuestas, que beneficien a sus intereses, razón por la cual se considera **improcedente** la referida excepción.

Respecto de la excepción de **oscuridad e irregularidad de la demanda**, para la procedencia de la misma es necesario que la demanda se encuentre redactada de tal forma, que el demandado se encuentre imposibilitado de entender ante quién se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, es decir, que no se indicaran ni precisaran, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos materia de la *litis*, lo que en la especie no aconteció, pues la parte demandada oportunamente dio contestación a todos y cada uno de los hechos de la demanda instaurada en su contra, oponiendo sus defensas y excepciones, por lo tanto se declara improcedente esta excepción.

Ahora bien, en relación a la de **normatividad administrativa**, la misma no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el



PODER JUDICIAL

demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación del demandado de que una vez dictada la sentencia definitiva y en caso de declarar procedente la acción, se deberán cumplir ciertos requisitos administrativos, no entra dentro de esa división, pues no es otra cosa que trámites administrativos que en su caso la actora deberá cumplir.

IV.- ANÁLISIS DE LA ACCIÓN PRINCIPAL. Toda vez que la parte demandada *****, albacea de la **Sucesión** a bienes de *****, quien también acostumbraba usar los nombres de *****, no opuso defensas y excepciones, teniéndosele por no contestada la demanda en tiempo y forma, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por el Ciudadano *****.

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.

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.”

“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 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.”

“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. 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.”

“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 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.”

“ARTÍCULO 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.”

“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 considerará 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. 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.”



PODER JUDICIAL

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

“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 EQUÍVOCA. 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.”

ARTICULO *1238.- PRESCRIPCION 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 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.

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.

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



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

PODER JUDICIAL

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 por ende ha adquirido la propiedad, pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Así tenemos que en el caso en estudio, el actor refiere que adquirió el inmueble identificado como ****, en virtud de la carta de entrega recepción de inmueble, celebrado el siete de diciembre de dos mil doce, en donde ****, por instrucciones de ****, quien también acostumbraba a usar el nombre de ****, y en presencia de **** e ****, le entregó la posesión de forma gratuita del bien inmueble identificado como ****, indicándole que ****, refería que realizara los trámites necesarios para formalizar y poner a su nombre los papeles del inmueble, recibiendo la propiedad y posesión; precisa además que, posteriormente la propia ****, le comentó que al ser una persona mayor le era más cómodo vivir en una casa para adultos mayores, y no tenía quien se quedara con el inmueble, y que por eso había tomado esa decisión, y le había indicado al señor **** que me

entregara la posesión del inmueble; y que desde la fecha de la carta entrega recepción ha tenido la posesión del mismo en concepto de dueño y de forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe por más de cinco años.

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, por lo que a fin de acreditar la acción ejercitada, la parte actora ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** exhibida con su escrito inicial de demanda consistente en la carta de entrega recepción de inmueble, celebrada el siete de diciembre de dos mil doce, en donde *********, por instrucciones de *********, quien también acostumbraba a usar el nombre de *********, (propietaria), le entregó la posesión del predio urbano con la casa habitación y demás construcciones en el existentes, clasificado catastralmente con la clave "*********", *********, al actor *********; documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **444** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al no haber sido objetada por el demandado, y el cual constituye la causa generadora de la posesión del accionante, pues de él se infiere el acto traslativo de dominio que constituye su justo título.



PODER JUDICIAL

Lo anterior se robustece con la prueba **Confesional** a cargo de la parte demandada *****, albacea de la sucesión a bienes de *****, quien también acostumbraba usar los nombres de *****, desahogada en audiencia del dieciocho de septiembre de dos mil veinte, en la cual el absolvente declaró: que su nombre es *****; que en fecha siete de diciembre de dos mil doce, se comunicó telefónicamente con el C. *****, a fin de citarlo en el inmueble ubicado como *****; que le fue instruido el mandato por parte de la C. *****, quien también acostumbraba a usar los nombres de *****, y/o *****, de hacerle entrega al C. *****, por lo que le hizo entrega y posesión de la casa; que firmó en fecha siete de diciembre de dos mil doce, la “Carta Entrega Recepción”; que al firmar la “Carta Entrega Recepción”, se le entregó al C. *****, la posesión del inmueble ubicado como *****; que al firmar la “Carta Entrega Recepción”, se le entregó al C. *****, la posesión a fin de realizar las gestiones para tener en propiedad el inmueble ubicado como *****; que se presentaron en calidad de testigos a la firma de la “Carta Entrega Recepción”, los C. ***** e *****; que ***** es vecina del inmueble ubicado como *****; que sabe que la propietaria y dueña del inmueble que le entregó al señor *****, era de la señora *****; que la señora ***** le manifestó en diversas ocasiones que el inmueble en comento era su intención transmitirlo en vida al señor *****.

Probanza a la cual se le confiere **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **427** y **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, y con ella, en esencia, se acredita que *****, quien también acostumbraba usar los nombres de *****, instruyó a *****, que le entregara en

posesión y propiedad al actor el inmueble objeto del presente juicio, a fin de que éste realizara las gestiones para tener en propiedad del mismo; voluntad que cumplió ***** el día siete de diciembre de dos mil doce, a través de la carta entrega recepción; y desde esa fecha, el C. ***** es quien vive en el inmueble; hechos que benefician los intereses de la parte actora.

Adminiculada con la anterior probanza, la actora ofreció la **Testimonial** a cargo de *****, y *****, desahogada en la misma diligencia del dieciocho de septiembre de dos mil veinte; en la cual los atestes manifestaron sustancialmente que conocen al C. *****, el ateste varón porque son vecinos, desde que su mamá habitaba esa misma casa donde él vive, y el actor iba a visitar a su tía y ahí se conocieron, por cuanto a la ateste porque eran compañeros en el Colegio; que el ateste lo conoce desde el dos mil nueve o dos mil diez, y la ateste desde el año setenta y nueve; que conocen físicamente el inmueble ubicado como *****; que conocieron a la C. *****, quien también acostumbraba a usar los nombres de *****, y/o *****, pues era tía de *****; que conocen a la C. *****, quien también acostumbraba a usar los nombres de *****, y/o *****, el ateste porque era vecina de su mamá, y por su parte la ateste porque era la tía de su amigo; que les consta que la fecha con la que falleció la C. *****, quien también acostumbraba a usar los nombres de *****, y/o *****, fue en febrero de dos mil dieciocho; que saben y les consta que *****, es el actual poseedor del inmueble ubicado como *****; que saben y les consta que el motivo por el que el C. *****, actualmente tiene en posesión el inmueble ubicado como ***** es porque fue voluntad y así lo dispuso su tía la señora *****, para que él



PODER JUDICIAL

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

se hiciera cargo de la casa; que estuvieron presentes en el acto mediante que la C. *****, quien también acostumbraba a usar los nombres de *****, y/o *****, entregó la posesión por conducto del C. *****, al C. *****; que conocen al C. *****; que el C. *****, el día siete de diciembre de dos mil doce, entregó la posesión del inmueble ubicado como *****, al C. *****, por disposición y voluntad de su tía la señora *****, precisando la primer ateste que lo sabe porque la tía *****, siempre lo mencionaba así en pláticas familiares; que les consta haber presenciado la firma del documento denominado carta entrega recepción de fecha *****; que el lugar en el que se firmó el documento denominado “Carta Entrega Recepción” de fecha *****, fue en la casa ocho del condominio *****, ubicado en *****; que ante la firma del documento denominado “Carta Entrega Recepción” al C. *****, le fueron entregadas las llaves así como diversos documentos del inmueble en cuestión; que quienes firmaron dicho el documento denominado “Carta Entrega Recepción” de fecha *****, fueron *****, quien es el primo que hizo la entrega, *****, quien fue el que recibió y dos testigos *****, pues ambos viven cerca; que les consta la aceptación de hacerse cargo y posesionario por parte del C. *****; que a partir del día *****, en la que se firmó el documento carta entrega recepción y hasta la presente fecha, el señor *****, es quien ha tenido la posesión del inmueble ubicado como *****; que *****, es quien se ha ostentado como posesionario del inmueble ubicado como *****, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, porque él siempre está habitando ahí y porque lo visitan en su casa; que *****, es quien se ha ostentado como posesionario del inmueble ubicado como *****, a título de dueño, porque él

siempre está habitando ahí la casa y menciona que es su casa; precisando la razón de su dicho por cuanto al segundo ateste mencionado, porque sabe y le consta todo lo que ha manifestado porque estuvo presente en la entrega, porque desde el año en que le entregaron la casa al señor ***** , ha convivido con él dentro del condominio, incluso juntos han hecho algunos trabajos para mejora del condominio; y por cuanto a la ateste la razón de su dicho lo fue porque sabe y le consta todo lo que manifestó, ya que son amigos desde hace más de cuarenta años, tienen constante trato y estuvo presente en la decisión de su tía ***** de cederle la casa a ***** .

La citada probanza es valorada en los términos previstos 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 desde el mes de diciembre de dos mil doce, en virtud de que le transmitieron la posesión del mismo a través de una carta entrega recepción, cumpliendo así el deseo de la parte demandada de que su sobrino, el aquí actor, se convirtiera en dueño de ese bien inmueble.

Del mismo modo, el accionante exhibió el **Documento Público** identificado como certificado de libertad o de gravamen expedido el once de diciembre de dos mil dieciocho, por el Registrador del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el que se hace constar que el inmueble



PODER JUDICIAL

identificado como predio urbano con la casa-habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes Local ***** , con una superficie de 125 m² (ciento veinticinco metros cuadrados), se encuentra registrado en dicha dependencia pública a nombre de la parte 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.

Asimismo, el accionante ofreció como pruebas las **Documentales Privadas** consistentes en **dos contratos de prestación de servicio** con números***** , de fechas veintiuno de marzo y diez de agosto, ambos del año dos mil trece, expedidos por ***** , a nombre de ***** , CON DOMICILIO EN *****; **dos recibos** de Cablemás, con fecha de vencimiento junio y diciembre de dos mil trece, con domicilio ***** , a nombre de ***** , con domicilio ; así como **cuarenta y cuatro recibos de pago** por concepto de mantenimiento de la Casa 8, desde el mes de agosto del año dos mil doce, hasta el mes de octubre de dos mil dieciocho; asimismo la **Documental Pública** consistente en **escritura pública número ******* , de fecha veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del entonces Notario Público número Uno, de la Demarcación Notarial de Cuernavaca, Morelos, Licenciado Antonio Torres Girela, que contiene el contrato de compraventa que celebraron como vendedor el señor ***** , y como compradora la señora ***** , respecto del predio urbano ***** , que se localiza en la jurisdicción de la ayudantía de Tlaltenango, correspondiente a este municipio de Cuernavaca, Morelos; por tanto, con las anteriores documentales mismas que no fueron

objetadas por la parte demandada, de las que se colige que el actor se ha encargado de realizar los pagos de los servicios privados con que cuenta el inmueble que posee, servicios que con tales documentos demuestra se encuentran a su nombre, quedando de manifiesto el aspecto público de su posesión, y a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **437, 444, 445 y 490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

De igual forma, exhibió la **Documental Pública** consistente en la copia certificada del acta de defunción número *********, a nombre de *********; 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; la cual es **eficaz** para demostrar el fallecimiento de la demandada, pues en la misma consta tal hecho.

Por último, la parte actora exhibió las **Documentales Públicas** consistentes en **dieciocho recibos** expedidos por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, de diversas fechas a partir del veintiuno de diciembre de dos mil nueve, al ocho de enero de dos mil dieciocho, a nombre de *********, por conceptos de pago de impuesto predial y servicios municipales del predio ubicado en *********; **treinta y cinco recibos** con sus respectivos comprobantes de pago, del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos, a nombre de *********, todos del domicilio ubicado en *********; documentales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos **445 y 490** de la ley adjetiva civil, de las que se colige que el actor se ha encargado de realizar los pagos de los servicios con que cuenta el



PODER JUDICIAL

inmueble que posee, servicios que con tales documentos demuestra se encuentran a nombre de la demandada, quedando de manifiesto el aspecto público de su posesión.

Ahora bien, bajo esta premisa y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión detentada por el actor ***** , es apto para prescribir en virtud de que dicha posesión se ha dado con las exigencias previstas por el artículo **1237** de la Ley adjetiva civil, 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 siete años, esto es, desde el año de dos mil doce.

En efecto, el actor acreditó que la posesión que detenta del bien inmueble, es de manera cierta y de buena fe, 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 él, se acredita que su posesión es en virtud de una carta de entrega recepción del inmueble, mismo que realizó ***** , el ahora albacea de la Sucesión a bienes de ***** , quien también acostumbraba usar los nombres de ***** , pues así, como lo reconoció éste último, fue deseo de la de cujus entregar al actor el bien inmueble materia de la litis, título suficiente para transmitir el dominio, tal y como quedó acreditado precedentemente.

Por cuanto a que la posesión del actor sea de manera **continua, pública y pacífica**, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 del Código Civil aplicable; y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por

todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica; a consideración de este resolutor se encuentran acreditados tales elementos con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que detenta el accionante respecto del bien inmueble materia de litis, ha sido de manera pacífica, continua, pública; continua, pues la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión, y ha sido pública porque el actor se ha ostentado como dueño del bien inmueble ante toda la sociedad; pues incluso el albacea de la sucesión a bienes de ***** quien también acostumbrada utilizar el nombre de *****, acepta que fue instruido por ésta, hacerle entrega del inmueble al C. *****, a fin de que realizara las gestiones para que fuera de su propiedad, lo cual cumplió mediante la carta de entrega recepción el día *****.

La anterior determinación, encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia, que aun cuando se refiere a la legislación de una entidad federativa diversa, las disposiciones legales a que hacen referencia son análogas en su contenido a las previstas por la legislación civil de nuestro estado:

Época: Novena Época
Registro: 162032
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXXIII, Mayo de 2011
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 125/2010
Página: 101

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).



PODER JUDICIAL

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

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y en consecuencia, se declara que el actor **se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción positiva** del bien inmueble identificado *****; actualmente conocido como Condominio *****, inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el folio real *****.

Consecuentemente, se condena al demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro del inmueble materia de juicio a nombre *********, quien también acostumbraba usar los nombres de *********, hoy su sucesión, 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.

V.- 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:



PODER JUDICIAL

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

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- El actor *****, sí acreditó la acción que ejerció contra la *****, quien también acostumbraba usar los nombres de *****, por conducto de su **SUCESIÓN**, así como del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, consecuentemente;

TERCERO.- Se declara que la parte actora *****, se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción positiva del bien inmueble identificado *****; actualmente conocido como Condominio *****, inscrito en el **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, bajo el folio real *****.

CUARTO.- Se condena al demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la cancelación del registro del inmueble materia de juicio a nombre de *****, quien también acostumbraba usar los nombres de *****, y lo inscriba a favor del actor.

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.- Así, lo resuelve y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien legalmente actúa y da fe.