



PODER JUDICIAL

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a veintiséis de marzo del dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **574/2015**; relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaría; y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito con número de folio 1411 de fecha cuatro de diciembre del dos mil cinco, presentado ante la Oficialía de partes común de los Juzgados Civiles en materia familiar y de sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, mismo que por turno tocó conocer a este Juzgado Primero quien lo registró bajo el número de cuenta 707, compareció ***** demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL**, la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** en contra de la ***** por **conducto de su ALBACEA ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y demás prestaciones que menciona en su escrito inicial de demanda, las cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertara en obvio de repeticiones innecesarias.

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los cuales en este apartado y en obvio de repeticiones, de igual manera se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, de igual manera invocó el derecho que consideró aplicable al presente asunto, anexando a su demanda los documentos descritos en el sello fechador.

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

2.- Por auto de fecha nueve de diciembre del dos mil quince, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó correr traslado y emplazar a juicio a los demandados, para que dentro del plazo legal de diez días contestaran la demanda instaurada en su contra; emplazamiento que se ordenó para los demandados ***** **por conducto de su ALBACEA *****;** ***** , ***** **y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, vía exhorto.

3.- Por auto de cuatro de mayo del dos mil dieciséis, se tuvo a la Juez Noveno en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos devolviendo debidamente diligenciado el exhorto número 40/2016; del cual se observa que el emplazamiento para los demandados ***** **por conducto de su ALBACEA ******* , ***** se llevó a cabo el día diez de marzo del dos mil dieciséis, previo citatorio y mediante cédulas de notificación personal, al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** previo citatorio y mediante cédula de notificación personal de fecha once de marzo del dos mil dieciséis, a ***** de manera directa y mediante cédula de notificación personal de fecha diez de marzo del dos mil dieciséis, todos por conducto de la Actuaría Adscrita al Juzgado Noveno Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial, actuaciones judiciales que cumplieron con los lineamientos mencionados en el artículo 131 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

4.- Por auto de veintiséis de agosto del dos mil dieciséis se tuvo al demandado ***** por su propio derecho y en su carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de ***** contestando en tiempo la demanda incoada en su contra, por hechas las manifestaciones que hace valer y por opuestas sus defensas y



PODER JUDICIAL

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

excepciones que interpone, por lo que, se ordenó dar vista a la contraria para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera y por último se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio (SIC).

5.- Previos citatorios y mediante cédulas de notificación personal de fecha diecinueve de septiembre del dos mil diecinueve fueron emplazados a juicio los demandados ***** y *****.

6.- Por auto de nueve de octubre del dos mil diecinueve, se declaró la caducidad de la instancia en el presente juicio, al haber transcurrido en demasía el término de **ciento ochenta días** que establece el artículo 154 párrafo primero del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos.

7.- En auto de diecinueve de noviembre del dos mil diecinueve, se tuvo por presentada a la parte actora ***** en tiempo interponiendo el **recurso de apelación** contra el auto de nueve de octubre del dos mil diecinueve, en el cual se decretó la caducidad de la instancia, recurso que fue admitido en el efecto suspensivo y devolutivo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 154 fracción X del Código Procesal Civil en vigor, ordenándose remitir el expediente original a Segunda Instancia del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

8.- Por oficio número 292/2020 de fecha diez de febrero del dos mil veinte, se tuvo a la Licenciada ELDA FLORES LEÓN, Magistrada Presidente de la Sala del Segundo Circuito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, remitiendo el presente expediente original, así como copia certificada de la sentencia

de fecha treinta y uno de enero del dos mil veinte, en la cual en su punto resolutivo primero se determinó revocar el auto de fecha nueve de octubre del año dos mil diecinueve dictado por esta Autoridad.

9.- En auto de fecha catorce de febrero del dos mil veinte, se tuvo por recibido el expediente que nos ocupa, así también se ordenó notificar a las partes la llegada de los autos y en cumplimiento a la sentencia de alzada de fecha treinta y uno de enero del dos mil veinte, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente juicio, mandándose notificar dicho acuerdo por dos veces mas en el Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado.

10.- En fecha veintisiete de noviembre del dos mil veinte, se llevó a cabo el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración en el presente asunto, a la cual no compareció ni la parte actora ni demandada, ni persona que legalmente representara a las partes, por tanto, no fue posible exhortar a las mismas a llegar a un arreglo conciliatorio, procediéndose a depurar el presente procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días.

11.- Mediante escrito número 4253 presentado en fecha tres de diciembre del dos mil veinte, la parte actora por conducto de su abogado patrono, ofertó las pruebas que a su parte corresponden, por lo que, mediante auto de fecha siete del mes y año ya citados, se acordó lo conducente a la admisión y desechamiento de las pruebas ofrecidas por la parte actora, y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de Pruebas y Alegatos con citación de la parte contraria.



PODER JUDICIAL

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

12.- En fecha diecinueve de febrero de la presente anualidad, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas en el presente juicio; por lo tanto, desahogadas que fueron las pruebas, se cerró el período probatorio y se abrió la etapa de alegatos, los que fueron formulados por la parte actora por conducto de su abogado patrono y a los demandados se les tuvo por perdido su derecho para alegar en razón de que no comparecieron a la audiencia de mérito, citándose a las partes para oír sentencia definitiva; sin embargo, por auto de uno de marzo del año en curso, se dejó sin efectos dicha citación ordenándose notificar a las partes el cambio de titular de este Juzgado; por lo tanto, una vez hecho lo anterior, por auto de ocho de marzo del año que cursa, se cito a las partes para oír sentencia definitiva en el presente juicio, lo cual ahora se realiza bajo el tenor siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **23, 29, 30, 34** fracción **III** del Código Procesal Civil del Estado, en relación con el **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial; toda vez que en el mismo se ventila un derecho real y que el inmueble materia del mismo se encuentra dentro de la jurisdicción de esta autoridad.

II. VÍA.

Asimismo la vía elegida es la correcta, en términos del artículo

661 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse en la vía ordinaria.

III.- LEGITIMACIÓN.

Siendo la legitimación de las partes un elemento fundamental del proceso y la acción, es procedente primeramente su estudio.

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **180** y **191** del Código Procesal Civil del Estado, precisan:

“Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento Territorial o intervenir en él quien tenga interés en que la autoridad Territorial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario”

“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...”

De las disposiciones antes citadas se deducen lo que se ha denominado como legitimación “ad procesum” y legitimación “ad causam”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

La segunda, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y contra el obligado a ese



PODER JUDICIAL

derecho y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

Tiene aplicación a lo anterior el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM".

La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio.

En este contexto, en la especie tenemos que la legitimación de las partes ha quedado acreditada con las siguientes probanzas:

- Contrato privado de compraventa escrito, de fecha *****, celebrado por ***** y ***** como vendedores y ***** en su carácter de compradora, respecto del lote de terreno marcado con el número *****, manzana MN (*****) de la relotificación del *****, Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1.
- Contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran por una parte los señores ***** como vendedores y por la otra ***** y *****, respecto del bien inmueble descrito en líneas que anteceden.
- Oficio de fecha ***** suscrito por *****, girado a la Notaria Pública número *****, Morelos, con el efecto de solicitar la elaboración de escrituras del multicitado inmueble materia de este juicio.
- Recibo de pago por la cantidad de \$400.000 (cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de pago de una carta de finiquito del lote número *****.

Los documentos privados referidos tienen valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de no



PODER JUDICIAL

haber sido impugnada por la parte demandada, por lo que se tiene como reconocido expresamente.

De igual forma abonan para acreditar la legitimación de las partes, el certificado de libertad o de gravamen, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veinticuatro de agosto del dos mil quince, de la cual se desprende que el inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número *****, Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, se encuentra registrado a favor de *****, ***** y *****.

Documental a la cual se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud tener el carácter de público, en términos del artículo 437 fracción II, 490 del referido ordenamiento legal.

En ese tenor, las documentales aludidas son eficaces para acreditar la aquí actora ***** adquirió de ***** y ***** , en compraventa, el inmueble cuya prescripción reclama, y que *****, *****, *****, aparecen como propietarios del bien inmueble aludido en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; y en consecuencia, se acredita la legitimación de la parte actora para hacer valer el derecho que reclama en este juicio y la de los demandados aludidos para responder de dicha pretensión.

Sirve de apoyo al anterior razonamiento el criterio sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del

Primer en la tesis I. 7° C. 28. C., que aparece consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XI, Enero de 2000, Novena Época, página 1033, que a la letra dispone:

“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. Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima.

Por otra parte, y luego de un estudio de las documentales arriba referidas se arriba a la conclusión de que legitimación pasiva de la *****, no se encuentra acreditada, puesto dicha persona no figura en el contrato de compraventa ni en el certificado de libertad de gravamen aludido; siendo estos uno de los requisitos esenciales para que dicha demandada tuviera la legitimación pasiva para responder de la pretensión que en este juicio se reclama; en términos del artículo **1242** del Código Civil.

A virtud de lo anterior se determina que la ***** carece de legitimación pasiva en el presente juicio.

IV.- EXCEPCIONES.

Es de resaltar que el demandado *****, dio contestación a la demanda entablada en su contra y manifestó



PODER JUDICIAL

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

que es falso que celebró el contrato de compraventa que dice la actora y que es materia del presente juicio y que desconoce los hechos que narra la parte actora. Así también opuso la excepción de oscuridad de la demanda; sin embargo, la misma resulta infundada ya que de la lectura del escrito inicial de demanda se advierte que la actora ***** relató los hechos en que funda su acción, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pudo preparar su contestación y defensa.

V.- ACCIÓN.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio del fondo de la acción ejercitada.

En síntesis, ***** demandaron en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción positiva, derivado de la **posesión de buena fe** que detenta sobre el bien inmueble identificado como respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número *****Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *****; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-.

Al respecto, conviene señalar que el artículo 1237 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...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...”.

Por su parte, el artículo 1238 del propio ordenamiento, precisa:

“...Artículo 1238. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular 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...”.

Finalmente, el artículo **1242** del mismo Código Civil, señala:

“... 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 el presente caso, para acreditar la causa generadora de la posesión la parte actora *********, exhibió documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha *********, celebrado por ********* y ********* como vendedores (quienes a su vez adquirieron el inmueble por compraventa con, ********* y *********) y ********* en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno



PODER JUDICIAL

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

marcado con el número ***** , Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *****; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1; así como la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha veinticuatro de agosto del dos mil quince, en el que aparece como propietario del inmueble antes descrito los demandados ***** , ***** y *****.

Documentales, que tienen valor probatorio en términos de lo que disponen los artículos **490** y **491** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, dado que respecto a la primera no fue objetada por los demandados, por lo que debe tenerse como reconocida expresamente y la segunda, por constituir un documento público no redargüido de falso.

Cabe mencionar que, el contrato privado de compraventa de fecha ***** , celebrado por ***** y ***** como vendedores y ***** en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble lote de terreno marcado con el número ***** , Morelos, es de fecha cierta, en razón de que como se advierte de autos la veracidad del mismo no fue debatida por la parte demandada y por lo tanto no fue motivo de Litis, por lo que ninguna prueba había de ofrecerse para acreditar tales hechos conforme a lo señalado por el artículo 384 del Código Procesal

Civil; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor adquiere valor probatorio para determinar cierta la fecha en que fue celebrado, esto en razón de que ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por la Primera Sala:

Tesis: 1a./J. 9/2008
Primera Sala
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXVII, Abril de 2008
Novena Época
Pag. 315
Jurisprudencia(Civil)

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De los artículos [806](#), [826](#), [1136](#), [1148](#), [1149](#), [1151](#) y [1152](#) del [Código Civil del Estado de Nuevo León](#) se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la **posesión** en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la **posesión** necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la **posesión** que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la **prescripción**. De manera que si para que opere la **prescripción adquisitiva** es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no **basta** con **revelar** la **causa generadora** de la **posesión** para tener por acreditado ese requisito, **sino** que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundamentamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la **causa generadora** de la **posesión** es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga



PODER JUDICIAL

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

eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la **posesión** y computar su término.

Contradicción de tesis 27/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 9 de enero de 2008. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 9/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de dieciséis de enero de dos mil ocho.

Nota: Este criterio fue interrumpido por la tesis 1a./J. 82/2014 (10a.), de título y subtítulo: "[PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO \(INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008\).](#)", publicada el viernes 5 de diciembre de 2014, a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 13, Tomo I, diciembre de 2014, página 200.

Por otro lado, la accionante para acreditar la calidad de la posesión del predio materia de la presente controversia, ofreció la prueba confesional, misma que fue desahogada en la audiencia de pruebas y alegatos de diecinueve de febrero del dos mil veintiuno, y ante la incomparecencia injustificada de los demandados ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , a absolver posiciones fueron declarados confesos, ya que en el caso concreto que nos ocupa adquiere valor puesto que se actualiza al efecto la fracción I del numeral 426 de la Ley Adjetiva Civil vigente que a la letra señala:

“...El que deba absolver posiciones será declarado confeso cuando:
I.- Notificado y apercibido legalmente, sin justa causa no comparezca...”

Así, en el presente procedimiento, los demandados antes citados, fueron notificados legalmente por medio del Boletín Judicial de fecha nueve de diciembre del dos mil veinte y cedula de notificación de dieciséis de febrero del dos mil veintiuno; en consecuencia, se tuvo por confesos respecto a los hechos que les perjudiquen, que sean propios y que afirmare en las posiciones; en ese entendido, los demandados en comento se les tuvo fictamente afirmando las posiciones marcadas con los números: cuatro, cinco, seis, siete, once, doce, trece y catorce, es decir, lo siguiente:

*"...Que conoce el bien inmueble del lote de terreno marcado con el número ***** , Morelos.*

*Que el bien inmueble ya referido en el numeral que antecede, cuenta con una superficie de ***** metros cuadrados.*

*Que el bien inmueble ya referido en los numerales anteriores fue adquirido mediante contrato privado de compraventa con reservas de dominio por la CC. ***** y ***** , en su carácter de compradores y por la otra parte en su carácter de vendedores los señores ***** , representados todos ellos por su Apoderado Legal ***** .*

*Que el bien inmueble ya referido cuenta con las siguientes medidas y colindancias: Al Noreste en 13.00 metros colinda con calle s/n, al sureste en 29.00 metros colinda con lote ***** , al suroeste en 13.00 con propiedad particular, al poniente en 29.00 metros colinda con lote ***** .*

*Que el bien inmueble ya multicitado se encuentra inscrito bajo el folio real electrónico número *****-1, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.*

*Que su absolvente adquirió el bien inmueble por medio de contrato de compra-venta celebrado con los CC. ***** y ***** , con fecha ***** .*

Que la absolvente a tratado de regularizar el bien inmueble ya referido en los numerales que anteceden con la parte demandada.

Que el bien inmueble ya multicitado, se encuentra pagado en su totalidad..."

Medio probatorio al que se le concede valor probatorio, puesto que como es de explorado derecho, la confesión ficta establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses del absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de



PODER JUDICIAL

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

convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo; circunstancia por la cual, con dicha prueba se acredita que ***** el día ***** celebró contrato privado de compraventa con ***** y ***** (quienes a su vez adquirieron por medio de compraventa con ***** y *****) respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno marcado con el número ***** Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *****; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con lote *****; adquiriendo la propiedad de dicho inmueble. Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia emitida por la Primera Sala:

Tesis: 1a./J. 93/2006

Primera Sala

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Febrero de 2007

Novena Época

Pág. 126

Jurisprudencia (Civil)

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame. Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

De igual manera, la actora ofreció como prueba de su parte la testimonial a cargo de *****, *****y ***** la que se desahogó en la audiencia de diecinueve de febrero del presente año, de cuyo estudio integral se infiere que los atestes fueron acordes y uniformes al manifestar que saben y les consta, sustancialmente, la primera de ellos:

“...1.- Si conoce a la C. *****, Si la conozco

2.- Desde cuando lo conoce. Desde hace cincuenta y nueve años y medio

3.- Porque la conoce. porque es mi hermana.

4.- Si conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número *****, Municipio de Jojutla, Morelos. Si, la conozco

15.- (sic) Desde cuando conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número *****, Municipio de Jojutla, Morelos. Desde el año dos mil cuatro

16.- Porque conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número *****, Municipio de Jojutla, Morelos. Porque he estado ahí

17.- Como adquirió su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número *****, Municipio de Jojutla, Morelos. Por compraventa se lo compro a mi mamá

18.- En que calidad posee su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número *****, perteneciente al poblado de Tlatenchi, Municipio de Jojutla, Morelos. La dueña



PODER JUDICIAL

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

19.- En qué fecha adquirieron su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número *********, Morelos. En el año dos mil cuatro

20.- Cual documento tiene su presentante que ampare la propiedad que actualmente tienen. Un contrato de compraventa privado.

21.- Desde hace cuánto tiempo su presentante ha tenido la posesión y propiedad del bien inmueble ya referido. Desde el dos mil cuatro aproximadamente dieciséis años

22.- Desde hace cuanto tiempo su presentante ha tenido la posesión y propiedad del inmueble ya multicitado de buena fe, en forma pública, pacífica, continua y cierta. Los dieciséis años que le digo

23.- Desde cuando usted reconoce a su presentante como propietario del inmueble ubicado en cañada, lote número ********* Morelos. Desde el dos mil cuatro que le compro a mi mamá

24.- Dirá la razón de su dicho.- porque lo he vivido, porque vi el contrato, es verdad lo que le digo, he visitado el inmueble y he estado con mi hermana viviendo todo el proceso, la compra y el papeleo...

La segunda de las atestes al mismo interrogatorio declaró:

“...1.- Si conoce a la C. *********. Si la conozco

2.- Desde cuando lo conoce. desde hace diez años y medio

3.- Porque la conoce. porque somos vecinas, ya que tengo una casa en el *********

4.- Si conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número *********, Morelos. Si la conozco

15.- (sic) Desde cuando conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número ********* Morelos. Desde hace diez años

16.- Porque conoce el inmueble ubicado en cañada, lote *********, Municipio de Jojutla, Morelos. Porque soy amiga de la doctora Norma, y porque hemos hecho convivios en su casa de la doctora.

17.- Como adquirió su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número ********* Municipio de Jojutla, Morelos. Por medio de un contrato de compraventa

18.- En que calidad posee su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote *********, Morelos. Como propietaria

19.- En qué fecha adquirieron su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número *****Morelos. En el año dos mil cuatro, yo vi su contrato de compraventa ya que las dos estamos haciendo el mismo tramite.

20.- Cual documento tiene su presentante que ampare la propiedad que actualmente tienen. Su contrato de compraventa privado

21.- Desde hace cuánto tiempo su presentante ha tenido la posesión y propiedad del bien inmueble ya referido. A mi me constan diez años

22.- Desde hace cuanto tiempo su presentante ha tenido la posesión y propiedad del inmueble ya multicitado de buena fe, en forma pública, pacífica, continua y cierta. Igual a mi me constan diez años

23.- Desde cuando usted reconoce a su presentante como propietario del inmueble ubicado en cañada, lote número ***** , Morelos. Desde hace diez años, igual

24.- Dirá la razón de su dicho.- porque es verdad, porque me consta, porque nos vemos en las juntas desde hace diez años tenemos amistad..."

Y la tercera de las atestes al citado interrogatorio manifestó:

"...1.- Si conoce a la C. ***** . Si la conozco

2.- Desde cuando lo conoce. desde hace ocho años y medio

3.- Porque la conoce. porque somos vecinas

4.- Si conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número ***** , Morelos. Si, lo conozco

15.- (sic) Desde cuando conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número *****Municipio de Jojutla, Morelos. Desde hace ocho años

16.- Porque conoce el inmueble ubicado en cañada, lote número ***** , Municipio de Jojutla, Morelos. Porque he ido a hacer convivios y fiestas en su casa de la doctora

17.- Como adquirió su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número ***** , Municipio de Jojutla, Morelos. Por un contrato de compraventa

18.- En que calidad posee su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote número ***** , Morelos. Es dueña

19.- En qué fecha adquirieron su presentante el inmueble ubicado en cañada, lote ***** , Municipio de Jojutla,



PODER JUDICIAL

Morelos. Bueno a mi me consta desde hace ocho años que la conozco

20.- Cual documento tiene su presentante que ampare la propiedad que actualmente tienen. El contrato de compraventa privado

21.- Desde hace cuánto tiempo su presentante ha tenido la posesión y propiedad del bien inmueble ya referido. Bueno a mi me consta desde hace ocho años.

22.- Desde hace cuanto tiempo su presentante ha tenido la posesión y propiedad del inmueble ya multicitado de buena fe, en forma pública, pacífica, continua y cierta. A mi me consta desde que la conozco que son desde hace ocho años

23.- Desde cuando usted reconoce a su presentante como propietario del inmueble ubicado en cañada, lote número ***** Morelos. Desde hace ocho años

24.- Dirá la razón de su dicho.- porque es verdad, porque yo lo vi, el contrato de compraventa en las reuniones que hemos tenido con la doctora, ella en una ocasión me enseñó el contrato..."

Testimoniales a las que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 471, 473, 474 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, toda vez que los testigos en mención fueron claros y uniformes en las declaraciones coincidiendo sobre lo manifestado con lo referido por la parte actora en su escrito inicial de demanda, pues de sus testimonios se desprende que les consta que su presentante desde el día uno de abril del dos mil cuatro, siendo hace más de ocho años, por medio de un contrato de compraventa adquirió el lote de terreno marcado con el número ***** , Morelos y que a partir de esa fecha se encuentra en posesión del bien inmueble antes descrito, ostentando la misma de forma pacífica, de forma continua, de forma pública, de forma cierta, de forma ininterrumpida, de buena fe y en su carácter de dueña.

En consecuencia, tales testimonios, como se ha dicho, son factibles de considerarse, pues robustecen lo relatado en los hechos de la demanda, testimonios que sirven de fundamento

para tener por acreditado la calidad de la posesión que es indispensable para que proceda la acción de usucapión, pues la actora ***** demostró que tiene la posesión desde que celebró el contrato privado de compraventa el día ***** además que dicha posesión es de buena fe, de manera pacífica, continua, pública, ininterrumpida, cierta y en calidad de propietaria; siendo la prueba testimonial la idónea para demostrar la posesión que una persona detenta respecto de un bien, sirviendo de apoyo la siguiente jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito:

*Tesis: XX. J/40
Tribunales Colegiados de Circuito
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo V, Enero de 1997
Novena Época
Pag. 333
Jurisprudencia (Civil)*

PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN.

La prueba **testimonial** es idónea para acreditar no sólo el origen de la **posesión** sino también la calidad apta para prescribir.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

*Amparo directo 92/87. Eladio Ruiz Manga. 1o. de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Marcos Arturo Nazar Sevilla. Secretario: Miguel Eusebio Selvas Costa.
Amparo directo 549/91. Juan López Flores. 14 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: José Gabriel Clemente Rodríguez.
Amparo directo 357/95. Jesús Bibiano Castillejos Gómez. 22 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Víctor Alberto Jiménez Santiago.
Amparo directo 395/96. Fernando Mosqueda Vidal. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Rafael León González.
Amparo en revisión 73/96. María del Rocío Guadalupe Arias Rodríguez. 11 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Walberto Gordillo Solís.*

Elementos de prueba que analizados en lo particular, administrativamente, atendiendo al sistema valorativo de la



PODER JUDICIAL

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

sana crítica, en observancia a las normas de la lógica, la experiencia y las especiales que prevé el Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, como lo dispone su ordinal 490, con las que se acreditó que la posesión que tiene la accionante reúne los requisitos legales para que proceda la usucapión, que estatuye el artículo 1237 de la Ley Sustantiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, esto porque ha quedado acreditado que la posesión que tiene la parte actora es de fecha cierta porque desde el *****que adquirió el multicitado inmueble a la fecha posee el mismo en concepto de dueña, en forma pacífica, continua y pública, siendo dieciséis años, tiempo suficiente para que la acción que se promueve como ya se dijo anteriormente prospere, ya que se reúnen los requisitos que dispone el artículo antes invocado.

Es de resaltar que el demandado ***** en escrito número 1996 recibido en este Juzgado el día dieciocho de marzo del dos mil dieciséis dio contestación a la demanda entablada en su contra manifestando que es falso que celebró el contrato de compraventa que dice la actora y que es materia del presente juicio, así como también manifiesta desconocer los hechos que narra la parte actora, oponiendo como defensas y excepciones la de oscuridad de la demanda; sin embargo, dichas manifestaciones no fueron acreditadas en autos con ningún medio de prueba, y de igual forma no ofreció pruebas para acreditar su defensas y excepciones con las cuales sea posible destruir la acción ejercitada por la parte actora *****, ya que con la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, son insuficientes para que las excepciones antes invocadas puedan prosperar; ya que en atención a lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal

Civil vigente en el Estado de Morelos, le correspondía asumir la carga de acreditar sus excepciones.

De igual manera, los demandados *****y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, no contestaron la demanda, por lo que el juicio se siguió en su rebeldía, teniéndole con fundamento en lo dispuesto por el artículo 368 del Código Procesal Civil presuntivamente confesados los hechos, aceptando como cierto que con fecha ***** los demandados ***** y ***** (quienes a su vez adquirieron la propiedad por compraventa que celebraron con ***** y *****,) le vendieron a la actora el lote de terreno marcado con el número ***** Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *****; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1; y que desde esa fecha la parte actora ha tenido la posesión de dicho inmueble, de manera cierta, pacífica, de buena fe, continua, ininterrumpida y en concepto de dueño, ya que no ha sido molestada por nadie.

V.- En este orden de ideas, y toda vez que la **usucapión**, de acuerdo con los artículos a los que se ha hecho referencia en párrafos que anteceden, opera por el solo transcurso del tiempo y tomándose en consideración que la parte actora ha poseído el inmueble identificado como lote de terreno marcado con el



PODER JUDICIAL

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

número ***** , Morelos, con superficie total de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *****; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1, desde el día ***** , fecha en que aparece pactado el contrato de compraventa celebrado por ***** y ***** como vendedores y ***** en su carácter de compradora, de ahí, que con la confesional y pruebas testimoniales, ofrecidas por la accionante y desahogadas en la audiencia de diecinueve de febrero de la presente anualidad, se infiere que la demandante ha poseído de manera pacífica, ininterrumpida, en concepto de dueño, de buena fe, continua, por más de cinco años, que establece la Norma Jurídica Sustantiva Civil vigente para esta Entidad Federativa, en su artículo **1238** fracción I, que a la letra dice en su parte conducente:

“...Artículo 1238. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:
I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;...”.

En ese orden de ideas, lo que procede es declarar fundada la acción de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ***** contra ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.** Así, como declarar que adquirió la propiedad a través de la prescripción

positiva del lote de terreno marcado con el número *****, Morelos, con superficie total de *****, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *****; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1.

Fortalece el anterior razonamiento la jurisprudencia 1a./J. 61/2010, que dictó la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que puede ser consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Abril de 2011, Novena Época, página 5, que a literalidad dice:

“ACCIÓN DE USUCAPIÓN EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR (TITULAR REGISTRAL). SU PROCEDENCIA. Si bien es cierto que puede obtenerse un documento susceptible de inscripción mediante el ejercicio de la acción pro forma, también lo es que ello no excluye la posibilidad de que, si el comprador tiene la legitimación activa para ejercerla, así como para ejercer la acción de usucapión (por tener una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de propietario), éste pueda elegir esta acción en contra del vendedor, si considera que le es más fácil acreditar los requisitos de la usucapión. Esta posibilidad contribuye a solucionar algunos problemas que surgen en la práctica, ya que mientras más tiempo carezca el propietario de un título susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, más inseguridad jurídica se presenta, no sólo para las partes (en especial para el comprador), sino también ante terceros, de manera que al no cumplir con el efecto de oponibilidad y, por tanto, padecer de una ineficacia funcional, da lugar a que concurren situaciones de excepción al principio res inter alios acta. Esto es, permitir que el comprador ejerza la acción de usucapión en contra del vendedor, para contar con un documento susceptible de inscribirse, que avale su derecho de propiedad y pueda oponerse a terceros, no se contrapone al ejercicio de la acción pro forma, ya que ésta, además de ser diversa en los diferentes sujetos legitimados para ejercerla pasiva o activamente, tiene un fin distinto, que es el otorgamiento de firma y escritura pública, título que, al



PODER JUDICIAL

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

igual que la sentencia que declara la usucapión es un instrumento inscribible, el cual permite al comprador que puedan concurrir en su persona ambas legitimaciones, de manera que le sea posible accionar de la forma que más convenga a sus intereses y a la celeridad con la que pueda obtenerse dicho título, a fin de inscribirse y no permanezca más el estado de inseguridad jurídica que genera su falta de inscripción. Además, negarle a un sujeto que cuenta con ambas legitimaciones activas, una vía para obtener un documento inscribible, no permite que éste sea plenamente eficaz, toda vez que no surte efectos contra terceros, aunado al hecho de que se estaría estableciendo un procedimiento más lento, el cual resultaría contrario a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esta posibilidad no trae como consecuencia que se faculte al comprador para que, mediante la acción de usucapión, deje de cubrir al vendedor el precio pactado. Toda vez que, en estos casos, se deben distinguir los aspectos reales (esto es, la transmisión de propiedad, como efecto principal) de los obligacionales (es decir, el pago del precio, como primera obligación del comprador) del contrato. El hecho de reunir los requisitos legales de la usucapión, y que por dicha causa, se adquiriera un nuevo título de propiedad, es totalmente independiente de lo que sucede a nivel obligacional, ya que el propietario, derivado de este nuevo título que avala su derecho real, sigue estando obligado al pago total del precio adeudado.

Contradicción de tesis 236/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de junio de 2010. Mayoría de tres votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Jorge Roberto Ordóñez Escobar. Tesis de Jurisprudencia 61/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha siete de julio de dos mil diez.

En consecuencia de lo anterior, por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **b)** del escrito inicial de demandada, resulta procedente **ordenar** al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *********, ******* y *******, respecto del bien inmueble anteriormente descrito **e inscribirlo** a nombre de la aquí actora *********.

Se precisa que, como lo instruye el artículo **1243** del Código Civil la presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante.

“

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo **96** fracción **IV, 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506** del Código Procesal en vigor, y **1243** del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio, y la vía elegida es la correcta.

SEGUNDO.- El demandado *********, carece de legitimación pasiva respecto a la acción de prescripción positiva promovida por la parte actora *********; por lo que se absuelve a dicho demandado de las prestaciones que le fueron reclamadas en el presente asunto.

TERCERO.- Es fundada la acción de usucapión o prescripción positiva que ejercitó ********* contra ********* **por conducto de su ALBACEA *****; ***** , ***** , ***** , ***** y EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

CUARTO.- Se declara que *********, adquirió la propiedad a través de la prescripción positiva respecto del lote de terreno marcado con el número *********, Morelos, con superficie total de ********* metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Al noreste 13.00 (trece) metros colinda con calle sin número; al sureste 29.00 (veintinueve) metros colinda con lote número *********; al suroeste 13.00 (trece) metros colinda con



PODER JUDICIAL

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

propiedad particular; al poniente con 29.00 (veintinueve) metros, colinda con lote *****; inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con número de folio electrónico inmobiliario *****-1; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

QUINTO.- Se ordena al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **proceda a cancelar** la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de *****, *****, y *****, respecto del bien inmueble anteriormente descrito **e inscribirlo** a nombre de la aquí actora *****.

SEXTO.- La presente resolución y el auto que la declare ejecutoria servirán de título de propiedad para la accionante, en términos del artículo **1243** del Código Civil.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ROSA MARÍA AQUINO ROBLERO**, Juez Primero Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VICTORIA PAREDES NOGUERÓN**, con quien legalmente actúa y da fe. *acf

En el Boletín Judicial Número_____ correspondiente al día_____ de _____de 2021 se hizo la publicación de ley de la resolución que antecede conste.

En _____de _____de 2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.