



"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

**Xochitepec, Morelos, a ocho de noviembre del año dos mil veintiuno.**

## **PODER JUDICIAL**

**VISTOS** para resolver los autos que del expediente **1201/2020 antes 806/2018**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, contra la **persona moral \*\*\*\*\***, y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**; radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado, y:

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

**1.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos el diez de agosto de dos mil dieciocho, compareció **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, demandando en la Vía ordinaria Civil de **la persona moral \*\*\*\*\***, y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** las prestaciones que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones **inútiles**, basando las mismas en los hechos que narro en su escrito de demanda, anuncio los medios probatorios a fin de acreditar la procedencia de su acción e invoco las disposiciones legales de derecho que considero aplicables al presente caso.

**2.-** Por auto de trece de agosto del dos mil dieciocho, se hizo la prevención a que refiere el artículo 357 del

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, a efecto de que aclarara las personas en contra de quien incoa la acción considerando lo previsto por el numeral 1242 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, por lo que se le concedió un plazo de tres días para tal efecto, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se desecharía su escrito inicial de demanda.

**3.-** Mediante auto de cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, se tuvo por presentada al actor, desahogando en tiempo y forma la prevención ordenada en autos; en consecuencia, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados, para que dentro del término de diez días contestaran la demanda entablada en su contra, señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Ciudad, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aun las de carácter personal, les surtirían por medio del boletín judicial.

**4.-** El treinta de noviembre de dos mil dieciocho, la actuario adscrita al Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, mediante cedula de notificación personal, corrió traslado y emplazo al demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

**5.-** A través de auto de dieciséis de enero de dos mil diecinueve, previa certificación hecha, se tuvo por presentado al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,** dando contestación a la demanda instaurada en su contra, sin embargo, atendiendo a la certificación hecha, se le tuvo por no contestada la demanda entablada en su contra, en virtud de que da contestación a la misma en forma extemporánea, consecuentemente, se le tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercitado para contestar la misma, teniéndosele por acusada la rebeldía en que incurrió al no dar contestación a la demanda en tiempo y forma.



"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

## PODER JUDICIAL

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

**6.-** Mediante auto de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, atendiendo a la solicitud hecha por parte del abogado patrono de la parte actora, así como derivado de las diversas razones de falta de notificación que obran en autos, se ordenó girar atentos oficios al Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), a la Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México S.A.B., Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Cuernavaca, Morelos (SAPAC) y a la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Morelos 1, a efecto de que informaran a este Juzgado, sí en los archivos con que cuentan se encuentra registrado el domicilio de \*\*\*\*\*

**7.-** Por auto de veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, en virtud de que se había acreditado el desconocimiento del paradero de la parte demandada la persona moral \*\*\*\*\* , se ordenó emplazarlo mediante edictos que deberían de publicarse por tres veces de tres en tres días en el boletín judicial y un periódico de mayor circulación del Estado de Morelos, para que dentro del plazo de treinta días diera contestación a la demanda entablada en su contra, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, dentro del plazo señalado se tendría por contestada en sentido negativo, plazo que comenzara a transcurrir a partir de la última publicación, debiendo señalar domicilio para oír y recibir notificaciones en el lugar del juicio, con el apercibimiento que de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le harían y surtirían efectos a través del boletín judicial.

**8.-** Mediante auto de veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora, exhibiendo los edictos del periódico el regional del sur y del boletín judicial.

**9.-** A través de auto de doce de febrero de dos mil veinte, atendiendo a la certificación hecha se desprendió que la parte demandada **la persona moral \*\*\*\*\***, no dio

contestación a la demanda entablada en su contra, en consecuencia se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo valer, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 368 último párrafo del Código Procesal Civil en vigor, se le tuvo por contestada la demanda en sentido negativo, haciéndole efectivo el apercibimiento decretado mediante auto de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, en consecuencia las subsecuentes notificaciones aun las de carácter personal se le publicarían por medio del boletín judicial; por otra parte en virtud de que había quedado fijada la litis se señaló fecha para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración.

**10.- Mediante auto de trece de agosto de dos mil veinte, en atención al Acuerdo General emitido en Sesión Extraordinaria celebrada el 03 tres de marzo de 2020 dos mil veinte, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial del Estado de Morelos “POR EL QUE SE CREA EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL OCTAVO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS”, publicado en el Boletín Judicial 003736 el día siete de agosto de dos mil veinte; se radicó el expediente 806/2018 en el Juzgado de nueva creación, Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial, quedando registrado con el número 1201/2020-2.**

11.- El veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que no comparecieron las partes, por lo que no fue posible realizar propuestas de arreglo para solucionar el litigio; en consecuencia, se procedió a examinar la regularidad de la demanda y al tenerse por acreditada la legitimación de las partes, se procedió a la depuración del procedimiento, en el que al no haber defensas ni excepciones de previo y especial pronunciamiento, se declaró cerrada la citada etapa, ordenándose abrir el juicio a prueba por el término de ocho días común para ambas partes.



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

12.- Por auto de nueve de abril de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la actora, con citación de la parte contraria, señalándose fecha para el desahogo de la audiencia de PRUEBAS Y ALEGATOS, admitiéndose la confesional, testimonial, documentales privadas, la pericial en materia de ingeniería civil o arquitectura, la inspección judicial y la presuncional en su doble aspecto legal y humana e instrumental de actuaciones.

**13.- En auto de fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al ingeniero \*\*\*\*\* , en su carácter de perito designado por la parte actora, a quien se le tuvo por presentado exhibiendo el dictamen pericial encomendado, mismo que fuera ratificado en esa misma fecha.**

14.- El día cinco de mayo de dos mil veintiuno, el actuario adscrito a este Juzgado llevó a cabo la inspección judicial que fuera admitida como prueba ofrecida por la parte actora, ordenada mediante auto de fecha nueve de abril de dos mil veintiuno

15.- En diligencia de fecha quince de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas y preparadas por la parte actora, y en virtud de que existían pruebas pendientes por desahogar, como lo es la pericial en materia de ingeniería civil o arquitectura, se señaló día y hora para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

**16.- En auto de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, tomando en consideración a que con fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, fue ratificado ante la presencia judicial el dictamen pericial exhibido por la arquitecta \*\*\*\*\* , en su carácter de perito designado por este Juzgado, a quien se le tuvo por presentado exhibiendo el dictamen pericial encomendado, ordenando dar vista a las partes a efecto de que en el plazo de tres días, contados a partir de su legal notificación, manifiesten lo que a su derecho**

**corresponda, vista que se le tuvo por desahogada a la parte actora mediante auto de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, así como, mediante auto de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido el derecho que pudo haber ejercitado la parte demandada.**

**17.-** El día catorce de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que al no existir pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, en la que se tuvieron por formulados los de la parte actora no así de los demandados dada su incomparecencia; asimismo visto el estado procesal de los autos se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

**En ese tenor, en lo que respecta a la competencia por razón del grado, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.**

**Por cuanto a la competencia de materia este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.**

**De igual manera, tratándose de la competencia por razón de territorio, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo 34 fracción III del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:**



**PODER JUDICIAL**

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

***"... El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."***

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis se encuentra ubicado en: Temixco, Morelos, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II.- Se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576, que a la letra dice:

***"...PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de***

*un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente...”.*

**Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que la vía elegida es la correcta, en términos de los preceptos 349 y 661 del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.**

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, **ya que, el artículo 661 de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.**





## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

III.- Se debe establecer la legitimación de las partes en proceso, al ser un presupuesto procesal necesario, estudio que se encuentra contemplado en los artículos 179, 180 y 191 del Código Procesal Civil, **análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia de la Décima Época Registro: 2019949 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación:**

**viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h  
Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206, que a la letra dice:**

***"...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..."***

En este orden de ideas, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, tienen el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda primeramente en la existencia de un contrato privado de promesa de compra y venta celebrado el veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta, entre el señor \*\*\*\*\* y la persona moral \*\*\*\*\* respecto del \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\* m2 del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco,

**Morelos, también conocido como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca y actualmente conocido como \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 20.30 mts con el lote No. 26; al Sur en 21.90 mts. Con el lote No. 24; al Oriente en 16.08 mts. Con los lotes No. 4 y 5; Al Poniente en 16.00 mts. Con Calle \*\*\*\*\*; así como con el contrato de cesión de derechos del contrato de promesa de compra y venta celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*.**

**Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa y facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende, toda vez, de conformidad a lo establecido por el artículo 1226 del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción a título de dueño, por lo cual, de la primera de las documentales se desprende la existencia del contrato privado de promesa de compra y venta celebrado el veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta, entre el señor \*\*\*\*\* y la persona moral \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble materia del presente juicio; así como el contrato de cesión de derechos del contrato de promesa de compra y venta celebrado en fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta, contrato de cesión de derechos celebrado el día trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , por lo que se tiene que la parte actora adquirió la propiedad del inmueble materia de juicio, a través de la cesión de derechos del contrato de promesa de venta, celebrado entre \*\*\*\*\* y la parte actora, respecto del bien inmueble materia del presente asunto, **acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se****



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

**deduzca para ejercitar su derecho de propiedad, por lo que, a las referidas documentales en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se les otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuadas en su contenido y forma, quedando con ellas acreditada la legitimación activa de la parte actora, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de la demandada persona moral \*\*\*\*\*; de igual forma se acredita la legitimación procesal pasiva de la demandada \*\*\*\*\*, en términos de lo establecido por el numeral 1242 de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, del Certificado de Libertad o de gravamen de fecha quince de junio de dos mil dieciocho, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se advierte que el propietario del inmueble materia de este juicio lo es la persona moral \*\*\*\*\*; por lo que se tiene que dicha persona moral aparece en los protocolos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, como propietaria del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.**

**Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.**

*IV.- Resulta aplicable al juicio que nos ocupa, lo dispuesto en los artículos 1223, 1224, 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor, que prevén que la prescripción es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley; 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, además 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. 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; por último el que hubiese 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar 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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

V.- Luego entonces, no habiendo cuestión previa que resolver, se entra al estudio de la acción principal, **por lo que se desprende que para la procedencia de la acción de PRESCRIPCIÓN POSITIVA o USUCAPION, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:**

a) **En concepto de dueño o de titular de un derecho real**

b) **Ejercida en forma:**

- 1. Pacífica;**
- 2. Publica;**
- 3. Cierta;**
- 4. Continua;**
- 5. De Buena Fe;**
- 6. Por el tiempo que fije la ley.**

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito consistente en que la posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere al título por virtud del cual el promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión, es decir, la causa por la cual se entró en posesión del bien.

**Así en el caso, la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido \*\*\*\*\*, refiere haber adquirido el trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, el inmueble identificado como \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* m2 del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, también conocido como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca y actualmente**

**conocido como \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 20.30 mts con el lote No. 26; al Sur en 21.90 mts. Con el lote No. 24; al Oriente en 16.08 mts. Con los lotes No. 4 y 5; Al Poniente en 16.00 mts. Con Calle \*\*\*\*\* , con folio real electrónico \*\*\*\*\* , mediante contrato de cesión de derechos celebrado en fecha trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, entre la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\* , respecto del contrato de promesa de compra y venta celebrado entre este último y la persona moral \*\*\*\*\* , entonces legítimo propietario del bien inmueble aludido, ahora codemandado.**

**Bajo este contexto, tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , funda la causa generadora de su posesión, en el título por virtud de la cual entró en posesión del bien inmueble que refiere, en un contrato de cesión de derechos celebrado en fecha trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, entre la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* y el señor \*\*\*\*\* , respecto del contrato de promesa de compra y venta celebrado entre este último y la persona moral \*\*\*\*\* , entonces legítimo propietario del bien inmueble aludido, exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, mismo que como se ha dicho, al ser una documental privada que no fue desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, el cual, resulta suficiente para probar la causa generadora por la cual la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también**



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

**conocido como \*\*\*\*\* , se encuentra en posesión del inmueble materia de juicio.**

Lo anterior, toda vez que esta autoridad no puede realizar un examen oficioso de la veracidad de la documental citada, al ser el presente juicio de estricto derecho en términos del artículo 1 del Código Procesal Civil del Estado, además que esta potestad actúa ante la buena fe con que se conducen las partes en proceso.

***Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Décima Época Registro: 2005897 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 4, Marzo de 2014, Tomo***

**II Materia(s): Civil Tesis: I.2o.C. J/1 (10a.) Página: 1431, que a la letra dice:**

***"...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SI LA LITIS EN EL JUICIO SE ENTABLA ENTRE LOS SUSCRIPTORES DEL CONTRATO RESPECTIVO, LA FECHA CONTENIDA EN ÉSTE DEBE ESTIMARSE COMO VERDADERA MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU FALSEDAD. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció en la jurisprudencia 1a./J. 9/2008, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad..."***

***Lo que se concatena con la confesional a cargo de la parte demandada la persona moral \*\*\*\*\* de la cual se advierte que fue declarada confesa, obteniendo una confesión ficta, reconociendo por cuanto a lo que nos interesa: que tiene conocimiento que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\****

**tienen en posesión el inmueble identificado como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; Que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* tienen posesión del inmueble antes referido desde el día trece de abril de mil novecientos ochenta y siete; que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* desde el día trece de abril de mil novecientos ochenta y siete se han ostentado como dueños del inmueble objeto de la presente controversia; que con fecha 29 de diciembre de 1980 su representada celebró con el señor \*\*\*\*\* un contrato de promesa de venta respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; que con fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y uno, su representada le entregó la posesión física al señor \*\*\*\*\* del bien JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).", que tratándose de la acción de prescripción positiva, para que un contrato traslativo de dominio pueda tener valor probatorio frente a terceros debe ser de fecha cierta; también lo es que de su lectura se advierte que ese requisito no se exige cuando el contrato fue suscrito entre la actora y la demandada en el juicio de prescripción. Lo anterior es así, toda vez que dicho órgano colegiado determinó en la referida jurisprudencia en relación con la idoneidad y eficacia de los documentos privados provenientes de terceros, que se ofrecen como base de la acción de prescripción, que no basta cualquier documento en que conste una operación traslativa de dominio, sino que se requiere que aquél sea de fecha cierta, lo que ocurre a partir de su inscripción en el Registro Público, su presentación ante fedatario público o la muerte de cualquiera de los firmantes, ello para darle eficacia en relación con terceros respecto de su fecha, y de la certeza del acto**





## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

***material contenido en él, pues para tener un conocimiento certero del momento en que se creó, deben existir datos que den seguridad de que el documento no se confeccionó fraudulenta o dolosamente; como ocurriría si se asentara una fecha falsa. Por ello, cuando el contrato traslativo de dominio que se exhibe en el juicio de prescripción adquisitiva para acreditar la causa generadora de la posesión no proviene de un tercero extraño al juicio, sino de los propios litigantes, es evidente que la fecha y demás elementos del contrato privado deben estimarse verdaderos, mientras no sean objetados y se demuestre su falsedad...".***

Lo que se concatena con la confesional a cargo de la parte demandada la persona moral \*\*\*\*\*.de la cual se advierte que fue declarada confesa, obteniendo una confesión ficta, reconociendo por cuanto a lo que nos interesa: que tiene conocimiento que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* tienen en posesión el inmueble identificado como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; Que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* tienen posesión del inmueble antes referido desde el día trece de abril de mil novecientos ochenta y siete; que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* desde el día trece de abril de mil novecientos ochenta y siete se han ostentado como dueños del inmueble objeto de la presente controversia; que con fecha 29 de diciembre de 1980 su representada celebró con el señor \*\*\*\*\* un contrato de promesa de venta respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; que con fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y uno, su

representada le entregó la posesión física al señor \*\*\*\*\* del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; que su representada compareció y firmo de conformidad en el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA que celebró el señor \*\*\*\*\* con los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; que el contrato a que se refiere la posición inmediata anterior se celebró con fecha trece de abril de mil novecientos ochenta y siete; que en la misma fecha trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, su representada tiene conocimiento que se le dio la posesión a los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos.

Prueba a la que se le confiere valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos 426 fracción I, 427 y 490 de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que el absolvente admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora, específicamente que los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , tienen posesión del inmueble antes referido desde el día trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, quienes desde esa fecha se han ostentado como dueños del



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

inmueble descrito, así como que en fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta, \*\*\*\*\*, celebró con el señor \*\*\*\*\* un contrato de promesa de venta respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, y con fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y uno, \*\*\*\*\*, le entregó la posesión física al señor \*\*\*\*\* del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; así como que \*\*\*\*\*, compareció y firmo de conformidad en el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA que celebró el señor \*\*\*\*\* con los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos; es decir con dicha prueba se acreditan los hechos aducidos por la parte actora; máxime que la presente confesional ficta no fue desvirtuada con otro medio de prueba y por el contrario la misma se adminicula con los demás elementos de prueba, con los que se acredita la acción de la parte actora.

Sirve a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 173355, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Febrero de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, que a la letra dice:

**“...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*...”.

De igual forma sirve a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la **Décima Época Registro: 2000739 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2 Materia(s): Civil Tesis: II.4o.C.6 C (10a.) Página: 1818, que a la letra dice:**

**“...CONFESIÓN FICTA, POR SÍ MISMA NO CREA CONVICCIÓN PLENA. PARA ALCANZAR ESE VALOR DEBE ENCONTRARSE ADMINICULADA O CORROBORADA CON OTRA PROBANZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, emitió la jurisprudencia de rubro: **"CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO)."**, en la cual sostuvo el criterio de que: **"... la confesión ficta produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe otorgar pleno valor probatorio ..."**; sin embargo, tal criterio interpretó al Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, vigente hasta el uno de julio de dos mil dos, conforme al cual el valor de tales probanzas (confesión ficta y presunción legal) no quedaba al libre arbitrio del juzgador, sino que se encontraba establecido en forma tasada. La legislación procesal vigente en el Estado de México, difiere en cuanto al sistema de valoración de pruebas, pues su artículo 1.359 dispone que el Juez gozará de libertad para



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
Sentencia Definitiva

*valorarlas tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, con excepción de los documentos públicos que siempre harán prueba plena. En esa virtud, la confesión ficta no puede por sí misma ser prueba plena, a menos de que se encuentre apoyada o administrada con otros medios fidedignos de prueba, que analizados en su conjunto y, de conformidad con las precitadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas; ello es así, porque la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos es demasiado débil para equipararla a un elemento plenamente probatorio y, por ende, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, aun cuando dicha confesión ficta no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas...".*

Así también sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de la **Décima Época Registro: 2007425 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 10, septiembre de 2014, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: II.1o.6 C (10a.) Página: 2385, que a la letra dice:**

**"...CONFESIÓN TÁCITA O FICTA. SU VALOR PROBATORIO EN JUICIO (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE).**

*Conforme al código abrogado, la confesión tácita o ficta, surgida de que la parte legalmente citada a absolver posiciones no compareciera sin justa causa, insistiera en negarse a declarar o en no responder afirmativa o negativamente y manifestar que ignoraba los hechos, era reconocida como un medio de prueba que producía el efecto de una presunción, respecto de la cual, cuando no hubiera elemento de juicio que la contradijera, haría prueba plena; en efecto, los artículos 390 y 414 del referido cuerpo legal establecían que la confesión ficta produce el efecto de una*

*presunción, cuando no haya pruebas que la contradigan y que las presunciones legales hacen prueba plena, incluso, así lo consideró la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 76/2006-PS, cuando emitió la jurisprudencia 1a./J. 93/2006, de rubro: "CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).", publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, febrero de 2007, páginas 127 y 126, respectivamente, sin embargo, a partir del código vigente, la confesión ficta, por sí misma, no puede adquirir el valor de prueba plena, sino sólo cuando se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios fidedignos que, analizados en su conjunto y, de conformidad con las reglas de valoración de pruebas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, independientemente de que no exista prueba en contrario que la desvirtúe, como lo establecía el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México anterior; de ahí que es dable considerar que, bajo aquel sistema de valoración, dicha prueba era tasada; actualmente, no lo es sino que, conforme al artículo 1.359 vigente, el Juez goza de libertad para valorarla tanto en lo individual como en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, lo cual implica que su valoración queda al libre arbitrio del juzgador; no obstante, dicha libertad no es absoluta, es decir, debe estar apoyada o adminiculada con otros medios de prueba, que analizados en su conjunto y de conformidad con las citadas reglas, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas...".*

Asimismo, se tiene que obra en autos el dictamen pericial emitido por el Ingeniero \*\*\*\*\*, perito designado por la parte actora, mediante el que se desahogó la prueba **PERICIAL EN MATERIA DE INGENIERIA CIVIL O ARQUITECTURA**, quien emitió sus conclusiones de la siguiente manera:

*"... Me constituí en el inmueble materia del presente asunto ubicado e identificado actualmente en \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Morelos, en una sola unidad topográfica, contando con bardas propias de*



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
Sentencia Definitiva

*sus cuatro puntos cardinales, así como barda de por medio de los colindantes con dos niveles de construcción y distribución en **planta baja** cocina, sala-comedor, dos recamaras con baño y patio de servicio, recamara independiente con baño. En **planta alta** recámara con baño y terraza descubierta, exterior garaje, terraza descubierta, jardín y pasillos, realizando levantamiento topográfico, las medidas y colindancias **SÍ** corresponden a los contratos de compraventa celebrados, existiendo plena identidad en el bien inmueble...".*

*Ahora bien, por cuanto al dictamen emitido por la Arquitecta \*\*\*\*\* perito designado por el Juzgado, mediante el que se desahogó la prueba PERICIAL EN INGENIERIA CIVIL O ARQUITECTURA, quien en sus conclusiones refirió lo siguiente:*

*"... Conforme a lo estudiado, observado y analizado, el predio de la materia de la presente litis se encuentra geográficamente ubicado en la **LATITUD 18° 51' 03.0 N, LONGITUD 99° 12' 51.8 W**, con la dirección actualmente conocida como **CALLE \*\*\*\*\***, **NÚMERO 58, DEL FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE CUERNAVACA, MUNICIPIO DE TEMIXCO, ESTADO DE MORELOS** anteriormente conocido como **LOTE 25, \*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE CUERNAVACA**.*

*Dicho inmueble tiene una superficie de **337.64 m2** y corresponden las siguientes medidas y colindancias:*

*Al norte: 20.25 mts. con propiedad privada*

*Al sur: 21.93 mts. con propiedad privada*

*Al Oriente: 16.0 mts. En dos tramos el primero de 13.44 mts con propiedad privada, el segundo 2.62 mts con propiedad privada.*

*Al poniente 16.03 mts con calle \*\*\*\*\*.*

*El inmueble se describe como un predio urbano de forma regular, con un solo frente con acceso por la calle \*\*\*\*\*, construcción de uso habitacional desarrollado en tres niveles de calidad normal y clasificación media que cuenta con los servicios de luz, agua, drenaje...".*

Pruebas periciales a las cuales se les otorga valor y eficacia probatoria plenas en términos de los artículos **458**, **459** y **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que resulta ser necesario el desahogo de las mismas ya que es la prueba idónea para demostrar la identidad de un inmueble, porque el profesionista en la materia es el experto con conocimiento científico suficiente, quien

indica entre otras cuestiones las colindancias y superficies del inmueble objeto de la controversia.

El anterior criterio de valoración que se fortalece con las siguientes jurisprudencias:

Registro No. 190934

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Octubre de 2000

Página: 1221

Tesis: VI.2o.C. J/193

**Jurisprudencia**

Materia(s): Civil

**“PERITAJES, VALOR PROBATORIO DE LOS. ES FACULTAD DISCRECIONAL DEL JUZGADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*El hecho de que el tribunal otorgue valor probatorio pleno al perito designado por una de las partes no causa perjuicio alguno a su contraria en razón de que, con base en el artículo 434 del código procesal civil del Estado de Puebla, el juzgador puede otorgar valor probatorio a los dictámenes periciales, de acuerdo a las circunstancias, es decir, tal valoración queda a su facultad discrecional que le otorga la ley, siempre y cuando el razonamiento empleado para inclinarse por determinada probanza no contravenga la lógica ni las disposiciones legales.”*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 50/89. David López Palacios. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 51/89. David López Palacios. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 408/94. Fidel Perfecto Sánchez Carrasco. 15 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo directo 17/96. Pablo Rodríguez Campos. 31 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Laura Ivón Nájera Flores.

Amparo directo 296/2000. Raúl Venegas Guzmán. 28 de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Carlos Galindo Andrade.

Probanza que se concatena con la testimonial a cargo de

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* quienes por cuanto a lo que nos





## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

interesa contestaron el interrogatorio al tenor de lo siguiente: "...1.- Que conoce a **los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\***, **porque y desde cuando.**- "... Si desde hace más de veinte años, porque somos vecinos..."; "...Si porque somos vecinos y los conozco desde hace más de veinte años..."; 2.- Conoce el inmueble identificado como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, porque lo conoce.- "...Si porque vivo ahí ya que viven enfrente de mi..."; "...Si porque somos vecinos vivo enfrente del dicho inmueble..."; 3.- Sabe quién tiene la posesión del inmueble identificado \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, y porque lo sabe.- "... \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* porque sus papas así lo decidieron ellos son los dueños..."; "...Si \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y lo sé porque tiene mucho tiempo que somos vecinos..."; 4.- Desde cuando las personas que menciona, tienen la posesión del inmueble antes transcrito.- "... De toda la vida yo llegue a vivir ahí en el noventa y ocho y ellos ya tenían su casa..."; "... Desde siempre desde hace veinte años que yo los conozco ya tenían la posesión..."; 5.- Quien es el propietario del inmueble identificado como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, y porque lo sabe.- "... \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* lo sé porque somos vecinos y nos conocemos desde hace mucho tiempo y desde que yo los conozco ellos viven ahí..."; "... \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* y lo se porque así me lo han manifestado..."; 6.- Sabe si **los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* ambos de apellidos \*\*\*\*\* se**

**han ostentado en calidad de dueño, de manera continua y pacífica en el inmueble antes mencionado.**- "...sí..."; "... Si..."; Por cuanto a la razón de su dicho la basaron en: "... Porque me consta y porque los conozco desde hace mucho tiempo, ellos fueron compañeros de escuela de mis hijos, siendo todo lo que deseo manifestar..."; "... Porque los conozco desde hace veinte años ya que somos vecinos, siendo todo lo que tengo que manifestar...". **Testimonial que se le concede valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor; debido a que surte eficacia probatoria en beneficio de los intereses de la actora puesto que corroboraron los hechos aducidos por la misma, en virtud de que se desprende que es la parte actora **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, son quienes se encuentran en posesión en concepto de dueños del **bien inmueble** identificado como **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos**, con las medidas y colindancias que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles, con folio real electrónico **\*\*\*\*\***, desde hace más de treinta años aproximadamente, con lo que se acredita que la actora posee el inmueble materia de esta controversia en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y cierta; **por lo que con dicha probanza se acreditan los requisitos de los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor**, máxime que la misma se concatena con los demás medios de prueba aportados por la actora; siendo aplicable al caso que nos ocupa la jurisprudencia que se localiza en la Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, que versa:



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

***"...PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.***

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis..."*

De igual manera resulta aplicable la jurisprudencia que se localiza en la Octava Época, Registro: 209856, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 83, Noviembre de 1994, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C. J/18, Página: 43, que refiere:

***"...POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.***

*La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble..."*

Así como la jurisprudencia que se localiza en la Novena Época, Registro: 199538, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta V, Enero de 1997, Materia(s): Civil, Tesis: XX. J/40, Página: 333, que versa:

***"...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..."*

Misma suerte acontece con la inspección judicial practicada por el Actuario del Juzgado en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\*

**de Cuernavaca en Temixco, Morelos, también identificado como \*\*\*\*\* de la Calle de \*\*\*\*\* Sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos,** llevada a cabo el cinco de mayo de dos mil veintiuno, desahogada en los siguientes puntos:

***“...Cerciorarse con los vecinos del lugar que la parte actora está en posesión del inmueble inspeccionado y que se ostentan como propietarios del mismo. Doy fe de lo siguiente: Una vez que me encuentro en el domicilio señalado por así indicármelo las placas de las esquinas más próximas en las que se señala el nombre de la calle, fraccionamiento y municipio, me constituyo en la sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, actualmente conocido como \*\*\*\*\*, sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, antes se dice también conocido como \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* Cuernavaca, procedo a entrevistarme con la vecina de la casa número \*\*\*\*\* que se encuentra en frente al inmueble señalado, quien manifiesta que conoce a la parte actora desde hace más de veinte años y sabe y le consta que el mismo siempre ha estado en posesión del inmueble y lo conoce como dueño desde que vivimos en el fraccionamiento, dicha persona se identifica como \*\*\*\*\* y lo demuestra con credencial para votar con clave de elector \*\*\*\*\*, manifestando que conoce a ambos actores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , asimismo me entrevisto con la vecina de la casa \*\*\*\*\* , que se encuentra a un costado de la casa \*\*\*\*\* , quien se identifica con credencial para votar con clave de elector \*\*\*\*\* , con el nombre de \*\*\*\*\* , misma que manifiesta que conoce a los señores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , desde hace más de veinticinco años y sabe y le consta que ellos siempre han tenido posesión del inmueble señalado, y se han ostentado como dueños además de ser muy buenos vecinos, se hace constar que la fachade del inmueble inspeccionado es decolor blanco, con portón azul y marco de la puerta en color rosa con número visible oficial 58...”***

A la presente probanza se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **466** y **490** del Código Procesal Civil, para efectos de probar la identidad del inmueble materia de litis, así como que la parte actora se encuentra en posesión del mismo.



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

Además, para concatenar los demás medios de prueba, tenemos las Documentales Públicas, consistentes en:

Certificado de libertad o de gravamen de fecha quince de junio de dos mil dieciocho, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del que se aprecia que aparece como propietario del inmueble materia de la litis **\*\*\*\*\***, hoy codemandada, así mismo de dicho certificado se advierte que el bien inmueble materia de este Juicio, no reporta gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos del mismo; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** y **491** de la ley adjetiva civil de la materia, en virtud de que con la misma el actor acredita que el inmueble que reclama se encuentra inscrito en la dependencia aludida a nombre del citado codemandado **\*\*\*\*\***, actualizándose con ello la hipótesis establecida en el artículo **1242** de la ley sustantiva de la materia.

***La documental pública consistente en el aviso de traslación de dominio, expedido por el recaudador de rentas de la Subsecretaría de Ingresos del Gobierno del Estado de Morelos, de fecha catorce de abril de mil novecientos ochenta y siete, en el que se describe el número de cuenta catastral **\*\*\*\*\***, la ubicación del inmueble **\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\***, superficie **\*\*\*\*\*** m2.***

***La documental pública consistente en la certificación expedida por el ADMINISTRADOR O RECEPTOR DE LA SUBSECRETARÍA DE INGRESOS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS, de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y siete, en la que se hace constar que el predio objeto de la presente controversia a nombre de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** también conocido como **\*\*\*\*\***; pruebas todas estas que en este apartado se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen***

**en aras de evitar repeticiones inútiles, a las cuales, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, con las cuales, se acredita que** la citada codemandada **\*\*\*\*\***, era propietaria del inmueble materia del presente juicio, y que la parte actora posee el inmueble materia de la presente litis al aparecer sus nombres en los recibos de impuesto predial, documental que se concatena con el certificado de libertad o de gravamen, y con lo que se acreditan los hechos aducidos por la parte actora.

Las documentales privadas consistentes en:

El acta de entrega del lote número veinticinco de Burgo **\*\*\*\*\*** del fraccionamiento **\*\*\*\*\*** de Cuernavaca, Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 188411 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Noviembre de 2001 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 86/2001 Página: 11, que a la letra dice: de fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y uno en el que firma la moral **\*\*\*\*\***, **por conducto de su representante y recibe el C. \*\*\*\*\***, **quien es el cedente de la parte actora.**

Dos recibos de pago suscritos por el departamento de cobranza de la moral **\*\*\*\*\***, a favor de **\*\*\*\*\***, por la cantidad de \$39,038.00 (TREINTA Y NUEVE MIL TREINTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.) y \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago saldo enganche del **\*\*\*\*\*** del Fraccionamiento **\*\*\*\*\*** de Cuernavaca, en Cuernavaca Morelos y anticipo de enganche de dicho lote respectivamente, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles.

Así como cuarenta y ocho pagares todos por la cantidad de \$5,942.27 (CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
Sentencia Definitiva

DOS PESOS 27/100 M.N.), suscritos y firmados por \*\*\*\*\*, a favor de la moral \*\*\*\*\*, documentales que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles; documentales privadas que al no ser desvirtuadas ni objetadas por la parte contraria, se tienen por admitidas y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de que con las mismas queda acreditado que la parte demandada recibió el pago del precio pactado en contrato privado de compraventa de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta, que celebro con \*\*\*\*\*, quien a su vez es cedente de la parte actora en el presente juicio, respecto de los derechos de dicho contrato, cesión de derechos que fuera realizada el trece de abril de mil novecientos ochenta y siete, fecha que le fue entregada al citado actor la posesión del inmueble materia del juicio, lo cual beneficia a sus intereses pues con ello acredita los hechos constitutivos de su acción.

**Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la Novena Época Registro: 188411 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Noviembre de 2001 Materia(s): Civil Tesis: 1a./J. 86/2001 Página: 11, que a la letra dice:**

**"...DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros**

***medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos materia del juicio, lo cual beneficia a sus intereses pues con ello acredita los hechos constitutivos de su acción.os planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión...”.***

**Por cuanto, a la presuncional en su doble aspecto legal y humana, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas.**

**Respecto a la instrumental de actuaciones, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.**





## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
Sentencia Definitiva

**Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial de la Décima Época Registro: 2011980 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93 A (10a.) Página: 2935, que a la letra dice:**

**"...INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y NO EN UNO PREVIO. El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquélla no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obren en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo...".**

**Concerniente a los siguientes documentales:**

**Consistente en en recibos de impuestos de predial respecto del inmueble materia de la presente litis,** mismos que en este apartado se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen en aras de evitar repeticiones inútiles. En términos del numeral **490** del Código Procesal Civil se les resta valor y eficacia probatoria, ya que no demuestran la titularidad del inmueble materia de juicio, toda vez que, dichos medios probatorios no generan un derecho de propiedad, al limitarse a demostrar el pago de diversos servicios, **de ahí que no es posible que se acredite con los elementos de convicción de análisis el ejercicio alegado por la actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\***, **de la posesión en calidad de propietario del predio materia de juicio.**

**Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia de la** Octava Época Registro: 913544 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC Materia(s): Civil Tesis: 602 Página: 561, que a la letra dice:

***“...POSESIÓN PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDÓNEAS NI EFICIENTES PARA DEMOSTRARLA.-*** Los recibos de impuesto predial así como de diversos servicios públicos, y la cédula de empadronamiento en el Registro Federal de Causantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, exhibidos por el demandado para probar su acción reconvencional de prescripción del inmueble materia del juicio principal, no son idóneos ni eficientes para demostrar que la posesión se tiene en concepto de dueño y con las características y requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal exige para que opere en su favor la prescripción positiva, pues siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere, sólo prueban los pagos de impuestos y de derechos que



**PODER JUDICIAL**

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

**"2021, Año de la Independencia"**  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

*en ellos se consignan y que se encuentra empadronado en el Registro Federal de Causantes, pero no que posea dicho bien raíz con los requisitos exigidos por el código en cita para que pueda prescribir...".*

**De igual forma sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Jurisprudencial de** la Séptima Época Registro: 255039  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Sexta Parte Materia(s): Común, Civil Tesis: Página: 64, que a la letra dice:

***"...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PRUEBA NO EFICIENTE DE LA POSESIÓN. BOLETAS DEL IMPUESTO PREDIAL, SERVICIO DE AGUA E INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DE LA POSESIÓN.***  
*Las boletas de pago del impuesto predial y del servicio de agua, y la inscripción provisional de la posesión en el Registro Público de la Propiedad, exhibidos por el actor en un juicio de prescripción, no son pruebas eficientes para demostrar que la posesión se tiene en los conceptos y términos que el Código Civil exige para que se opere en favor del poseedor la prescripción positiva, puesto que siendo la posesión un hecho, existen otros medios de prueba para justificarla, y los documentos a que se refiere únicamente prueban que se ha verificado el pago y que se ha hecho una prescripción provisional, pero no que el poseedor lo sea con los requisitos exigidos por el Código Civil para que pueda prescribir...".*

Así también sirve de apoyo a lo anterior la Tesis aislada de la Quinta Época Registro: 339607 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo CXXVII Materia(s): Civil Tesis: Página: 1012, que a la letra dice:

***"...PROPIEDAD, PRUEBA DE LA. BOLETA DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE DERECHO DE AGUAS.***  
*Las boletas del impuesto predial y de derecho de aguas no son pertinentes a la prueba del derecho de propiedad, y solo establecen la presunción de haberse verificado su pago...".*

**VI.- En tal virtud, valoradas y adminiculadas las probanzas antes descritas conforme a la sana crítica, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, conforme a las reglas especiales de todas y**

cada una de ellas; considerando además que los demandados la persona moral \*\*\*\*\*, y DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, no ofrecieron medios de prueba que desvirtuaran la acción ejercitada por la parte actora, bajo esta premisa, se concluye que la posesión detentada por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, es apta para prescribir, lo anterior en virtud de que cumple con las exigencias previstas por el artículo 1237 de la Ley Sustantiva Civil, es decir, que ha sido 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 cinco años.

Por lo considerado en el cuerpo del presente fallo, se concluye que en efecto, la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, acreditó en juicio que la posesión detentada sobre el inmueble materia del presente asunto es de manera cierta y de buena fe, toda vez, que de las pruebas documentales ofrecidas, la testimonial desahogada, no se deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio, ya que con dichas pruebas se acredita que su posesión es en virtud de un acuerdo de voluntades entre el mismo y quien resultaba ser dueño del predio a la fecha de la celebración de dicho acto, tal y como quedó acreditado en líneas anteriores.

Por cuanto a que la posesión de la parte actora 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



## PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica, elementos que quedaron acreditados con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que es detentada por el accionante respecto del bien inmueble materia de *litis*, ha sido de manera pacífica, continua, pública; continua, ya que, 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 que tiene la actora respecto del inmueble materia de *litis*, y ha sido pública porque la parte actora se ostenta como dueño del inmueble ante toda la sociedad.

En el contexto relatado, resulta fundada la acción ejercitada por la parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, ya que como ha sido referido en párrafos precedentes, se acreditó que su posesión cumple con las exigencias previstas por la ley para prescribir, por ende, se declara que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, se han convertido en propietarios por prescripción adquisitiva del inmueble identificado como \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* m2 del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, también conocido como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca y actualmente conocido como \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 20.30 mts con el lote No. 26; al Sur en 21.90 mts. Con el lote No. 24; al Oriente en 16.08 mts. Con los lotes No. 4 y 5; Al Poniente en 16.00 mts. Con Calle \*\*\*\*\*, con folio real electrónico \*\*\*\*\*.

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, misma que es de la 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, que a la letra dice:

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



"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

**poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe...".**

## **PODER JUDICIAL**

**Ordenándose al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a realizar la cancelación de las inscripciones que aparecen en esa dependencia a nombre de la parte demandada \*\*\*\*\* , bajo el folio real electrónico \*\*\*\*\*.**

**Sirviéndole a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor.**

**Una vez que cause ejecutara la presente sentencia, se ordena girar oficio respectivo al Director de Certificaciones del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS debiendo acompañar a costa de la parte actora, copia certificada de esta resolución y del auto que la declare ejecutoria, a fin de que, realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* , y que corresponde al inmueble identificado como \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* m2 del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, también conocido como Lote número 25 del Burgo \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca y actualmente conocido como \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 20.30 mts con el lote No. 26; al Sur en 21.90 mts. Con el lote No. 24; al Oriente en 16.08 mts. Con los lotes No. 4 y 5; Al Poniente en 16.00 mts. Con Calle \*\*\*\*\*.**

**En virtud de lo anterior, requiérase al Director de Certificaciones del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, el predio que se especifica en líneas que anteceden, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\*, para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine, una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.**

**VII.-** En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado, en términos del artículo **164** del Código Procesal Civil vigente.

**Tiene aplicación al caso lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del ordenamiento legal antes referido, que al efecto disponen lo siguiente:**

**“...ARTICULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe. [...]**

**ARTICULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado...”.**

**Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105 y 106 del Código Procesal Civil en vigor, se**





"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

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

**PODER JUDICIAL**

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

**SEGUNDO.** - La parte actora \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, probó la acción ejercitada en el presente juicio, que hizo valer en contra de la persona moral \*\*\*\*\*, y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quienes no contestaron la demanda instaurada en su contra, **en consecuencia:**

**TERCERO.-** *Se declara que \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\*, se han convertido en propietarios por prescripción positiva respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\*, con superficie de \*\*\*\*\* m2 del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, también conocido como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca y actualmente conocido como \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 20.30 mts con el lote No. 26; al Sur en 21.90 mts. Con el lote No. 24; al Oriente en 16.08 mts. Con los lotes No. 4 y 5; Al Poniente en 16.00 mts. Con Calle \*\*\*\*\*, con folio real electrónico \*\*\*\*\*, sin perjuicio de los derechos de terceros ajenos al presente asunto.*

**CUARTO.-** *Una vez que cause ejecutara la presente sentencia, se ordena girar oficio respectivo al Director del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, debiendo acompañar a costa de la parte actora, copia certificada*

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

**de esta resolución y del auto que la declare ejecutoria, a fin de que, para que ordene a quien corresponda realice la cancelación del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\* , y que corresponde al inmueble identificado como \*\*\*\*\* de la \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* m2 del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, Temixco, Morelos, también conocido como \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca y actualmente conocido como \*\*\*\*\* sección \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de Cuernavaca, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 20.30 mts con el lote No. 26; al Sur en 21.90 mts. Con el lote No. 24; al Oriente en 16.08 mts. Con los lotes No. 4 y 5; Al Poniente en 16.00 mts. Con Calle \*\*\*\*\* ,**

**QUINTO.- En virtud de lo anterior, requiérase al Director del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a efecto de que una vez colmado lo anterior, ordene a quien corresponda inscriba a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* también conocido como \*\*\*\*\* , el predio que se especifica en líneas que anteceden, mismo que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico \*\*\*\*\* , para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine, una vez efectuados los pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.**

**SEXTO. - En esa guisa, dado que se desprende que en el juicio que nos ocupa, las partes no procedieron con temeridad o mala fe y que la presente sentencia es declarativa, no ha lugar a condenar al pago de gastos y costas que la presente instancia haya originado.**



"2021, Año de la Independencia"  
Expediente 1201/2020-2  
Ordinario Civil  
Segunda Secretaria  
*Sentencia Definitiva*

## PODER JUDICIAL

### NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE. -

Así, en definitiva, lo resolvió y firma la **Licenciada MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, ante el Segundo Secretario de Acuerdos **Licenciado JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.

**MCC/MCV**

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