



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

Yautepec de Zaragoza, Morelos; a dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **definitiva** los autos del expediente **127/2020** relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por ***** contra ***** , quien es conocido como ***** radicado en la **Segunda Secretaría** de éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y;

RESULTANDO

1. Mediante escrito presentado el ***** , ante la Oficialía de Partes común de este Distrito Judicial y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos se tuvo a ***** , demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** de ***** , las siguientes prestaciones:

“...I. ***** .

a).- ***** .

b).- ***** .

II.- ***** .

a).- ***** .

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo 10 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; invocó

los preceptos legales que consideró aplicables al caso y acompañó como documentos base de la acción descritos en el sello de Oficialía de Partes.

2. Por auto de *****, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenando emplazar a los demandados *****, para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** dieran contestación a la demanda promovida en su contra, señalando domicilio en ésta Ciudad para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones incluso las personales, se les harían por medio del Boletín Judicial; asimismo, atendiendo a que el domicilio del codemandado ***** se encontraban fuera de la ciudad de residencia de este Juzgado, se ordenó girar con los insertos necesarios el exhorto correspondiente para proceder a su emplazamiento.

3. En data *****, se emplazó por comparecencia a *****.

4. Mediante escrito de cuenta *****, ordenándose dar vista a la parte contraria. Mismo que fue ratificado ante la presencia judicial el *****.

5. El *****, previo citatorio se emplazó al demandado *****.

6. Por auto de *****, proveyó entre otras cosas que atendiendo al allanamiento del demandado



PODER JUDICIAL

U
N
A
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

***** , el juicio únicamente se continuaría el demandado *****.

7. En auto de ***** , al no haberse exhibido el poder notarial con que se ostentó en representación del ***** , se ordenó que las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le hicieran y surtieran efectos por medio del Boletín Judicial; y toda vez de encontrarse fijada la Litis, se señaló día y hora para que tuviera lugar la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto.

8. El ***** , tuvo lugar la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, ordenándose abrir el juicio a prueba.

9. Por auto de ***** , se señaló día y hora para que tuviera lugar la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, admitiéndose las **documentales públicas y privadas** marcadas con los numerales ***** ; así como la **documental científica**; por cuanto a la **testimonial**, se ordenó la reducción de testigos; se admitió la **inspección judicial**, señalándose día y hora para su desahogo; asimismo, se admitió la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana**. En acuerdo de ***** , se tuvo a los testigos propuestos.

10. El ***** , tuvo lugar la inspección judicial ordenada en autos.

11. El ***** , tuvo lugar la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, en la que se

desahogó la testimonial a cargo de *****; a continuación se procedió a la etapa de alegatos, en el que la parte actora formulo los que a su parte corresponden, teniéndose por precluido el derecho de la parte demandada y por permitirlo el estado procesal, se ordenó poner a la vista de la Titular de los autos el presente expediente para dictar la resolución correspondiente. Por auto de *****, se hizo uso del plazo de tolerancia; asimismo, por proveído *****, se hizo saber a las partes el cambio de Titular; y en proveído de *****, se ordenó turnar de nueva cuenta los autos para resolver y por auto de *****, se ordenó turnar nuevamente los autos para resolver, por lo que atendiendo a la carga de trabajo en el área de proyectos, se hizo uso del plazo de tolerancia de conformidad con el artículo 102 del Código Procesal Civil en vigor, la que ahora se hace al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I. Éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto, en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción éste Juzgado; por lo que, resulta que el mismo es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, en términos de lo señalado por los artículos 1, 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil, los cuales establecen:



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

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

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

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

II. Asimismo, la **vía** elegida es la correcta, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 349 y 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que rezan:

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

“...ARTICULO 661.- *Quién puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos*

en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria.

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

III. Antes de entrar al estudio de fondo del juicio, es necesario analizar la legitimación procesal de las partes, siendo que por cuanto a la **legitimación procesal activa**, se debe entender como **la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia**, mientras que la **legitimación ad causam**, implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, en tanto que **legitimación pasiva** es **aquella en contra de quien se ejercita la acción que será cuestionada dentro del juicio**; situación legal que se encuentra debidamente acreditada en términos de lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor.

En ese tenor, la legitimación de la actora *********, se encuentra acreditada con la documental privada consistente en el **contrato de compraventa**, celebrada por una parte *********, y por la otra parte *********; documental que de conformidad con los artículos 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor probatorio pleno para acreditar la legitimación activa.



PODER JUDICIAL

U
N
A
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

La **legitimación pasiva** se encuentra acreditada con el **certificado de Libertad o de Gravamen**, expedido por el *********, del cual se advierte que el predio rústico denominado *********; documental que no fue objetada o impugnada por la parte demandada, por lo que de conformidad con los artículos 491 y 493 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede valor probatorio pleno para acreditar que el bien en disputa fue adquirido y se encuentra registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a nombre del demandado en cita, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio sobre la procedencia de la *legitimación en la causa* incoada por la parte actora.

Siendo aplicables al caso concreto, los siguientes criterios sustentados por el máximo Tribunal cuyos rubros rezan:

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

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos.

Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Enero de 1998

Tesis: 2a./J. 75/97

Página: 351.

Y, por similitud jurídica la que determina:

“...LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estar legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes..."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas, NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág. 279.

Octava Época,

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,

Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350.

IV. Toda vez, que no existe cuestión incidental que resolver, se procede a realizar el estudio de la acción principal.

En síntesis, *********, demandó en la vía **Ordinaria Civil** de *********, las siguientes prestaciones:

- "...I. *********.
- a).- *********.
- b).- *********.
- II.- *********.
- a).- ********* ..."

Al caso que nos ocupa, son aplicables los artículos 965, 966, 972, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996, 1223, 1224, 1237 y 1238 de la Ley Sustantiva Civil vigente en el Estado de Morelos, que señalan:

"...Artículo 965.- Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia..."

"...Artículo 966.- Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada..."

“...Artículo 972.- La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales... Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor...”

“...Artículo 980.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión...”

“...Artículo 981.- La buena fe se presume siempre; el que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente...”

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

“...Artículo 993.- Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código...”

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

“...Artículo 995.- Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equivocada es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión...”

“...Artículo 996.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción...”

“...Artículo 1223.- Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley...”

“...**Artículo 1224.-** Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, publica y cierta, y por el tiempo que fija la ley...”

“...**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. - V.- Cierta...”

“...**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 de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y publica. - II.- III.- IV...”.

Por su parte los numerales 661, 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, establecen:

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

“...**Artículo 384.-** Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba...”

“...**Artículo 386.-** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirma tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones y los hechos sobre los que el Adversario tenga a su favor una presunción legal...”

De los anteriores preceptos legales se colige que, la **usucapión** o **prescripción positiva**, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral 1224 de la Codificación sustantiva civil en vigor.

Ahora bien, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

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

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1237 del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer.

También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal 980 del Código Civil para el Estado de Morelos, el cual dispone:

“...Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho...”



PODER JUDICIAL

U
N
A
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

De lo antes precitado se infiere que para los casos de **prescripción adquisitiva** o **usucapión**, se requiere acreditar la causa generadora de la posesión, ello con la exhibición del título que le transmitió la propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada; es decir, que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuoso o ilegal, pues éste no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

Así, en este apartado es preciso entrar al estudio del **contrato de compraventa**, celebrada por una parte por *********, y por la otra parte *********; respecto del predio materia del presente juicio, con una superficie de *********; mismo que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, *********.

Documental que en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, se le concede pleno valor probatorio, por haber sido exhibido por la parte actora en el presente asunto y reconocido

expresamente por el demandado, pues este se allano a las pretensiones de la parte actora y en consecuencia, eficaz para acreditar que *********; respecto al bien identificado como *********.

Siendo preciso citar que el contrato de compraventa, cumple con los elementos previstos en el artículo 1729 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos, el cual define a la compraventa como un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero; por lo que el contrato exhibido por la actora, constituye un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente la transmisión de la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietario, y con el mismo, la actora demuestra la causa generadora de la posesión que detenta sobre el inmueble referido, o el concepto bajo el cual ostenta su posesión, pues se aprecia debidamente el origen de la posesión o el título, en virtud del cual le fue transmitido la misma; de lo que se colige que con dicho documento se demuestra el elemento correspondiente a la causa generadora de la posesión o concepto de dueño bajo la cual entró en posesión y además el elemento relativo a la buena fe.

Con lo anterior quedó acreditado el **primer elemento de la prescripción positiva** que es el **título suficiente para poseer** y por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, **así**



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída que produce la prescripción.

Es aplicable al presente caso los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundamentalmente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada...”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/41

Amparo directo 303/88. Guadalupe González Ramírez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 349/88. Pedro Flores de Jesús. 20 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 28/2000. Ciro Mendoza Márquez y otros. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 566/2000. Catarino Huerta y otros. 5 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Rosalba García Ramos.

Amparo directo 199/2001. Agustín Priego Forcelledo y otros. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Agosto de 2001. Pág. 1077. Tesis de Jurisprudencia.

Así, como la que determina:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA

"POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también **exige se acredite el origen de la posesión** pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada..."

Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30.

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

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrzn, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma CueSarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

Al efecto, la parte actora también **ofertó los siguientes medios probatorios:**



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

Por lo que respecta a la prueba **documental pública** consistente en la copia certificada de la sentencia de ***** , como propietario por prescripción positiva del predio rústico denominado *****. Así también, ofertó la **documental pública** consistente en la constancia de inscripción, expedida por ***** , documentales a las que de conformidad con los artículos 437 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se le concede pleno valor probatorio y con las que se acredita que el bien inmueble materia de la presente Litis es propiedad del demandado.

Por cuanto hace a la documentales públicas consistente en copia **certificada del plano catastral *******; documentales a las que en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, concediéndoles valor indiciario en el sentido de que la actora ha realizados administrativos en relación al bien inmueble que pretende prescribir a su favor y con ello acredita la posesión en calidad de dueño.

Apoya el anterior criterio, la jurisprudencia que a continuación se transcribe:

*Octava Época
Registro: 215161
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la
Federación
68, Agosto de 1993
Materia(s): Civil
Tesis: I.5o.C. J/33
Página: 43*

“...POSESION PARA PRESCRIBIR. RECIBOS DE IMPUESTO PREDIAL Y DE SERVICIOS PUBLICOS. NO CONSTITUYEN PRUEBAS IDONEAS 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 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...”

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 5185/89. Susano Cárdenas Morales. 23 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretaria: Eleonora Murillo Castro.

Amparo directo 2380/90. Noé Sandoval Cruces. 23 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa.

Amparo directo 5578/92. Mario Rojas Trejo y otra. 11 de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

Amparo en revisión 1108/92. Karina Marín Acosta. 3 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Sergio Darío Maldonado Soto.

Amparo directo 2375/93. Sara Espinosa Aguilera. 17 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: Juan José Altamirano Ochoa.

En lo relativo a las **documentales privadas** consistente en las diversas notas de venta con números *********, documentales a las que de conformidad con los artículos 442, 443 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, no son de concederles valor probatorio, pues al haber sido expedidas por personas físicas no fueron



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

ratificadas por quien las expidió, aunado al hecho de que no se tiene la certeza de que se hayan utilizado al inmueble materia de la litis.

Asimismo ofreció como medio probatorio ***** impresiones a color que contienen imágenes una obra en construcción en diversos momentos.

En relación a dichos medios probatorios, cabe señalar que los artículos **454** y **455** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, disponen:

*“...**ARTICULO 454.-** Reproducción de figuras o de sonidos. Para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventile, pueden las partes presentar fotografías, copias fotostáticas, telefax, cintas cinematográficas, discos u otros medios de reproducción visuales o auditivos o cualesquiera otros experimentos o reconstrucciones, siempre que sean acreditables por no tener alteraciones ocultas o disimuladas.*

Los escritos fraccionarios y notas taquigráficas pueden presentarse por vía de prueba, siempre que se acompañe la traducción de ellos, haciéndose especificación exacta del sistema taquigráfico empleado y del documento cabal al que pertenecen...”

*“...**ARTICULO 455.-** Medios de prueba proporcionados por la ciencia. Como medio de prueba pueden admitirse también los registros dactiloscópicos, pruebas o exámenes de laboratorio y demás elementos científicos o tecnológicos que produzcan convicción en el ánimo del Juez.*

La parte que ofrezca esos medios de prueba deberá indicar los hechos y circunstancias que desea probar y ministrar al Tribunal los aparatos o elementos necesarios para que pueda apreciarse el valor de los registros y reproducirse los sonidos, figuras, experimentos o reconstrucciones...”

Preceptos legales de los cuales se infiere que las partes litigantes se puedan servir de fotografías para demostrar un hecho que se encuentra vinculado a las

cuestiones controvertidas, pero es necesario que la parte que las ofrezca proporcione los elementos necesarios para que pueda apreciarse su valor.

Existiendo criterio sustentado por la autoridad federal en el sentido de que la eficacia probatoria de las fotografías quedará al prudente arbitrio del Juzgador, teniendo aplicación a lo anterior por similitud jurídica el criterio emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 22, del Tomo LXII, Tercera Parte, relativo a Materia Común, Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación que literalmente dice:

*"...**FOTOGRAFÍAS OFRECIDAS COMO PRUEBAS.** Para que las fotografías ofrecidas como prueba sean apreciadas correctamente debe tomarse en cuenta el texto del artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El mismo expresa: "El valor de las pruebas fotográficas, taquigráficas y de otras cualquiera aportadas por los descubrimientos de la ciencia, quedará al prudente arbitrio judicial. Las fotografías de personas, lugares, edificios, construcciones, papeles, documentos y objetos de cualquiera especie, deberán contener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que corresponden a lo presentado en ellas, para que constituyan prueba plena. En cualquier otro caso, su valor probatorio queda al prudente arbitrio judicial". Esto quiere decir que las fotografías presentadas en un incidente de suspensión, al no estar certificadas, no hacen prueba plena..."*
Amparo en revisión 1050/62. Antonio Méndez López. 20 de agosto de 1962. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Octavio Mendoza González.

En tales consideraciones cabe destacar que las fotografías en sí, sólo refieren hechos aislados, que no se encuentran relacionados con diversos medios de convicción, a efecto de que se acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como el



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

contenido de las mismas que constituyan prueba plena para acreditar circunstancia en particular alguna.

De tal manera, que valorada dicha prueba al tenor de lo expuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, no es de otorgarles valor probatorio, pues resulta insuficiente para tener por demostrada la veracidad de las mismas, de la cual se revele el fin para el cual fueron ofrecidas, de ahí que ésta Juzgadora, estima que aun cuando pudiera aceptarse como elemento presuntivo lo plasmado en las citadas fotografías, tal elemento presuntivo debió haber sido corroborado con otro medio de prueba que creara suficiente convicción en el ánimo de quien resuelve para tener por cierto lo plasmado en dichas fotografías, y con ello acreditar los hechos contenidos en las mismas para formar el juicio lógico que ha de justificar la legitimidad de los hechos contenidos o para los efectos para los que fueron exhibidas a razón de lo que se pretende justificar.

También, la actora *********, ofreció como pruebas para acreditar sus pretensiones, la **testimonial** a cargo de *********, de sus declaraciones rendidas en audiencia de *********; a quienes una vez tomados sus generales y la protesta de ley, declararon al tenor del interrogatorio presentado por el oferente, constantes de veintiún preguntas, las cuales fueron todas calificadas de legales y en formal audiencia la primer testigo, declaró:

“ ... ***** ... ”

En relación a la **segunda** de las atestes manifestó:

“...*****...”

Testimonial a la que se le otorga valor y eficacia probatoria, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, dado que los atestes fueron uniformes y contestes en lo que declararon, lo anterior se considera así en virtud, que ambos manifestaron que *********, celebró un contrato de compraventa con *********, respecto del bien inmueble identificado como *********.

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

Por lo que de dichas declaraciones se puede advertir claramente que los hechos en que funda el actor sus pretensiones fueron corroborados por sus testigos, es decir, que el demandado celebró contrato de compraventa de *********.

Sirven de apoyo los siguientes criterios federales que establecen lo siguiente:



PODER JUDICIAL

U
N
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L
;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

“...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...”

Tesis: XX. J/40

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Novena Época

Tribunales Colegiados de Circuito

Tomo V, Enero de 1997

Página 333

Jurisprudencia (Civil).

Así, como la que determina:

“...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...”

Tesis: I.60.C. J/18

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Octava Época

Tribunales Colegiados de Circuito

Noviembre de 1994

Página 43

Jurisprudencia (Civil).

Por lo que valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto ha lugar a otorgarles valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que la convicción de la Juzgadora se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, en este caso con las probanzas ofrecidas por la parte actora; por lo que dichas probanzas resultan verosímiles y se les puede asignar valor probatorio pleno para acreditar que se han colmado los extremos de los artículos 1224, 1226 y 1237 del Código Civil en vigor; siendo eficaz para acreditar

que *****, celebró contrato de compraventa con *****, respecto de la *****.

Con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa se concluye que es **procedente la acción** ejercitada por la parte actora y por ende **se declara** que *****, se ha convertido en propietario por **prescripción adquisitiva** del bien inmueble identificado como *****, mismo que adquirió mediante contrato de compraventa, predio que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, a nombre de *****.

En tales consideraciones, se ordena *****.

V. Sin que diera lugar entrar al estudio de las excepciones opuestas por el codemandado *****, en virtud que por auto de *****, se le tuvo por no presentado por la falta de legitimación al no acreditar con documento fehaciente la calidad con la que promovió.

VI. No ha lugar a la condenación de pago de gastos y costas, toda vez, que a juicio de la Juzgadora se considera que ninguna de las partes se condujo con temeridad o mala fe, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículo 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106,



PODER JUDICIAL

U
N
A
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R

504, 505 y 506 del Código Procesal en vigor, y 1243 del Código Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO. Éste Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en **definitiva** el presente asunto en términos de lo dispuesto en Considerando **I** de esta resolución.

SEGUNDO. La actora *********, probó la acción ejercitada en el presente juicio; por su parte, los demandados *********, no compareció a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se declara que *********, se ha convertido en propietaria por **prescripción adquisitiva** del bien identificado como *********, cuyas medias y colindancias y registrales quedaron precisadas en la parte Considerativa de esta resolución.

CUARTO. Se ordena al *********, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor; respecto del bien inmueble identificado como *********, cuyas medias y colindancias y registrales quedaron precisadas en la parte Considerativa de esta resolución.

QUINTO. No se hace especial condena en el pago de gastos y costas de esta instancia; en términos del Considerando **VI** de este fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en **definitiva** lo resolvió y firmó la **Licenciada ERIKA MENA FLORES**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos, **Licenciada EVA VARGAS GUERRERO**, con quien actúa y da fe.



PODER JUDICIAL

U
N
A
A
D
M
I
N
I
S
T
R
A
C
I
O
N
D
E
J
U
S
T
I
C
I
A
P
R
O
N
T
A,
G
R
A
T
U
I
T
A
Y
H
O
N
E
S
T
A
E
S
D
I
G
N
A
D
E
A
S
P
I
R
A
C
I
O
N
S
O
C
I
A
L;
U
S
T
E
D
P
U
E
D
E
Y
D
E
B
E
C
O
L
A
B
O
R
A
R