



Jonacatepec DE Leandro Valle, Morelos, a
trece de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número
PODER JUDICIAL 208/2019, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, sobre
PRESCRIPCIÓN POSITIVA, promovido por *****
contra ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE
SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO
DE MORELOS**, para dictar sentencia definitiva,
radicado en la Primer Secretaria, y;

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado ante la
Oficialía de Partes de este Juzgado Civil de Primera
Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, el
quince de mayo de dos mil diecinueve, *****,
interpuso juicio en la vía ordinaria civil contra
***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS
REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE
MORELOS**, de quienes demanda las siguientes
prestaciones:

“A) QUE HA OPERADO A MI FAVOR LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y QUE POR EL
TIEMPO QUE HA TRANSCURRIDO Y LAS
CONDICIONES DE POSESION EN TÉRMINOS DE
LOS ARTICULOS 966°, 972°, 981°, 993°, 994°, 995°,
996°, 1223°, 1224, 1225, 1227° 1237, 1242, 1244,
1255, 1238 fracción III, 1018° (fracción III del
Código Civil para el Estado de Morelos
RESPECTO DEL LOTE ***** MANZANA
***** , FRACCIONAMIENTO ***** DE
***** EN EL ESTADO DE MORELOS, CON
SUPERFICIE ***** , CON LAS SIGUIENTES
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN
***** METROS CON PROPIEDAD *****; AL

SUR EN ***** CON *****; AL ORIENTE EN ***** CON LOTE *****Y ***** AL PONIENTE EN ***** CON ZONA ***** SOLICITANDO A ESTE JUZGADO QUE SEA DECLARADA PROPIETARIA EN SENTENCIA DEFINITIVA.

B).- LA DECLARACIÓN JUDICIAL QUE HA OPERADO A FAVOR DE LA SUSCRITA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR EL TIEMPO QUE HA TRANSCURRIDO Y LAS CONDICIONES DE POSESIÓN EN TERMINO DE LOS ARTICULOS 966°, 972°, 981°, 993°, 994°, 995°, 996°, 1223°, 1224, 1225, 1227° 1237, 1242, 1244, 1255, 1238 fracción III, 1018° (fracción III del CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS, RESPECTO DEL LOTE ***** , MANZANA ***** , FRACCIONAMIENTO ***** , UBICADO EN ***** EN EL ESTADO DE MORELOS, PUESTO QUE LO HE POSEIDO A LA VISTA DE TODOS DE FORMA PUBLICA, PACIFICA, DE BUENA FE Y CIERTA, DADO QUE NO HE SIDO MOLESTADA POR AUTORIDAD O PARTICULAR ALGUNO, ASI COMO NUNCA HE ABANDONADO EL LOTE, LE HE DADO LOS CUIDADOS Y MANTENIMIENTO.

C).- EN CONSECUENCIA EL RECONOCIMIENTO JUDICIAL, COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE SEÑALADO EN LA PRESTACIÓN ANTERIOR DE TODO EN CUANTO A HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDA POR HABER REUNIDO LOS REQUISITOS DISPUESTOS EN LOS 966°, 972°, 981°, 993°, 994°, 995°, 996°, 1223°, 1224, 1225, 1227° 1237, 1242, 1244, 1255, 1238 fracción III, 1018° (fracción III del Código Civil para el Estado de Morelos

D).- SE ORDENE AL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, QUE REALICE LA **CANCELACIÓN** DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL QUE OBRA A FAVOR DE ***** , E INSCRIBA LA SENTENCIA DEFINITIVA QUE DECLARE A LA SUSCRITA COMO PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE CON EL CORRESPONDIENTE FOLIO REAL DE ACUERDO A LO SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 1242° Y 1243° DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS. En virtud de que el domicilio del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS con domicilio en Avenida Morelos Sur, esquina calla (sic) Zapote número 2, Colonia Las Palmas, Cuernavaca Morelos, C.P. 62000."



Expuso los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y exhibió los documentos base de su acción.

PODER JUDICIAL

2.- El diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado los demandados *****y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** para que dentro del término de diez días contestaran la demanda instaurada en su contra.

3.- Por auto del quince de agosto de dos mil diecinueve, en virtud de que la actora bajo protesta de decir verdad manifestó desconocer el domicilio donde pudiera ser notificada la moral demandada ***** se ordenó girar sendos oficios a diversas dependencias públicas, a fin de que si en su base de datos y archivos, tanto físicos como electrónicos se encontraba registrado domicilio de la representación legal de dicha moral.

4. El veintidós de agosto de dos mil diecinueve, fue emplazado el codemandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto del actuario adscrito al Juzgado exhortado; a quien por acuerdo del veintisiete de septiembre del mismo año, al no haber acreditado la personalidad con la

que se ostentaba, se le tuvo por no contestada la demanda entablada en su contra, por consecuencia declarada la **rebeldía** en que incurrió, ordenándose que las ulteriores notificaciones, aún las de carácter personal, le fueran realizadas por medio del Boletín Judicial.

5. En acuerdo de **nueve de marzo de dos mil veintiuno**, al advertirse de forma fehaciente el desconocimiento del domicilio de la demandada ********* se ordenó emplazar a la misma por medio de la publicación de **edictos**; mismos que se tuvieron por exhibidos por auto del veintisiete de abril de dos mil veintiuno.

6. Mediante auto de **veintiséis de mayo de dos mil veintiuno**, que nos acontece, advirtiéndose que ha trascurrido en exceso el plazo concedido a la parte demandada ********* para contestar la demanda entablada en su contra, consecuentemente se le tuvo acusada la **rebeldía** en que incurrió, haciéndole efectivo los apercibimientos decretados en auto admisorio. En el mismo acuerdo se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración.

7. El **ocho de julio de dos mil veintiuno**, se celebró la audiencia de **conciliación y depuración** prevista por la ley, en la que no fue posible avenir a las partes para llegar a un arreglo conciliatorio dada la incomparecencia injustificada de la parte



demandada, depurándose el procedimiento ordenándose abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días.

PODER JUDICIAL

8. En acuerdo emitido el **treinta de julio de dos mil veintiuno**, se admitieron como pruebas por la parte actora: la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada ***** por conducto de quien legalmente la represente; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y *****

9. El **treinta de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de **pruebas y alegatos** en la cual se desahogaron las pruebas admitidas a la actora y no quedando alguna pendiente, se declaró concluido el periodo probatorio y se pasó al de alegatos, los cuales fueron formuladas en la propia diligencia por la parte actora mientras que a los demandados se les declaró precluido su derecho para tal fin; en seguida se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que en este acto se pronuncia al tenor siguiente, y;

CONSIDERANDO:

I. Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29** y **34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial

del Estado, al tratarse de una acción civil de carácter real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y la **vía** ordinaria civil intentada es la procedente en términos del artículo **349** y **661** del ordenamiento legal citado en primer término.

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

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

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

“Legitimación y substitución procesal. *Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley.”.*



PODER JUDICIAL

Atendiendo lo anterior, es menester establecer en primer término la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación *ad procesum* es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Bajo este contexto, tenemos que el interés jurídico de ***** , es que el Órgano Jurisdiccional declare a su favor la propiedad por prescripción positiva respecto del **lote ******* , **manzana ******* , **fraccionamiento ******* , **ubicado en el ******* , **Municipio de ******* , **Estado de Morelos**; inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Folio real ***** , para lo cual manifiesta que se encuentra en posesión, en virtud de un **contrato verbal de compraventa**; celebrado el ***** , en su carácter de compradora con ***** , vendedor; por el precio de **\$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N)**, cantidad que en ese acto hizo entrega al vendedor quien a su vez le hizo la

entrega de la posesión respecto del referido lote materia del presente asunto; en ese tenor y toda vez que del artículo **1226** del Código Civil en vigor se desprende que tiene capacidad para usucapir quien cuente con un título suficiente para darle derecho de poseer; y en este caso la parte actora invoca dicho contrato; por ende, se tiene que ésta posee la facultad o legitimación en el proceso para ejercitar la acción que pretende, pues funda su interés jurídico en dicho contrato, traslativo de dominio, esto sin prejuzgar sobre la eficacia de la referida compraventa para declarar procedente la pretensión ejercitada, toda vez que esto será materia del estudio principal al analizar los elementos indispensables para la procedencia de la misma, es decir, de las condiciones necesarias para dictar una sentencia favorable, que tiene que ver con la legitimación en la causa; diferente de la legitimación ad procesum, que en este apartado se estudia, ya que la legitimación procesal o ad procesum, se refiere a los presupuestos indispensables para la validez del procedimiento, mientras que la legitimación en la causa, se refiere a los elementos indispensables para dictar una sentencia favorable; lo anterior tal como lo sugiere la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la*



PODER JUDICIAL

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 estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

Por cuanto a la legitimación procesal de la moral demandada ***** es de señalarse que el artículo 1242 del Código Civil en vigor, refiere que la promoción de juicio por el poseedor con ánimo de prescribir se hará en contra del **titular registral**, es decir, en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; por lo tanto, y toda vez que de la documental consistente en la certificación de libertad de gravamen y constancia de inscripción, expedidas por el Registrador y Director de Certificaciones, de dicha institución, se advierte que el bien inmueble que la actora pretende usucapir, se encuentra a nombre de la demandada, deduciéndose que es la persona **legitimada pasivamente** para responder de la acción ejercitada por la promovente; reiterándose que esto no significa la procedencia

de la acción misma, documentales públicas exhibidas con el escrito inicial, a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II** y **490** de la Ley Adjetiva Civil vigente y con las que se acredita la legitimación pasiva tanto de la demandada ********* como del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

III. Toda vez, que no existe cuestión incidental que resolver, se procede a resolver la acción principal. Por lo que en el presente juicio a estudio tenemos que en esencia *********, demandan en la vía Ordinaria Civil de *********. y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las prestaciones precisadas en el resultando primero de la presente resolución, mismas que se dan por reproducidas en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias atento al principio de economía procesal, por medio del cual pretende que se declare de que ha operado en su favor la prescripción del siguiente inmueble:

Lote *** , manzana ***** ,
fraccionamiento ***** , ubicado en *****
Estado de Morelos.**

Lo anterior, bajo el argumento de que dicho Lote le fue entregado por ********* en su carácter de vendedor en el mismo acto de compraventa verbal, que ésta adquirió el primero de septiembre de mil novecientos noventa y siete, a lo que les



consta dicho acto de posesión desde hace veintidós años a testigos; siendo lo anterior la causa generadora de su posesión; y desde esa fecha ha sido poseedora legítima, costeando distintos actos

PODER JUDICIAL

de dominio como el mantenimiento; que ***** es propietario originario del lote referido el cual se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; por lo que desde esa fecha se encuentra poseyendo el inmueble con el carácter de propietaria, de forma pacífica, continúa y pública, lote que se encuentra libre de gravamen.

En este orden de ideas, se tiene que quien pretenda que se le declare en juicio, propietario de un inmueble por virtud de la posesión que ha estado ejerciendo sobre él, tiene que mencionar en la demanda la causa generadora de la misma y acreditarla durante el procedimiento, ya que lógicamente sólo de esa manera el juzgador estará en condiciones de determinar si la "adquirió" y "disfruta" en concepto de dueño, que detenta el bien con ese carácter y demuestre la ejecución de actos de dominio sobre el mismo.

Ahora bien, la posesión en concepto de dueño admite doctrinalmente tres formas de poseer: a) Poseer con justo título objetivamente válido, b) Poseer con justo título subjetivamente válido y, c) Poseer sin título, pero con animus domini; y en la especie, la frase que emplea el

código sustantivo **poseer** en concepto de dueño o titular de un derecho real, abarca el título subjetivamente válido, que se funda en el título o causa que se cree suficiente para adquirir el dominio, de donde se infiere que es necesario revelar y acreditar el origen de la posesión, para poder determinar si es en calidad de propietario, originaria o derivada, y así precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción, entendiéndose como **posesión originaria** la que se obtiene a través de una transmisión de derechos que realiza el propietario en favor del poseedor, *mediante compraventa, donación, herencia, dación en pago, etcétera*, en tanto que la **posesión derivada** es aquella que se transmite por *arrendamiento, usufructo, u otro título*. Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio:

No. Registro: 205,047. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: I, Junio de 1995. Tesis: VI.2o.7 C. Página: 501

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. NECESIDAD DE ACREDITAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. *La causa de la posesión es un hecho que necesariamente debe demostrarse para acreditar la prescripción positiva, dado que el título de dueño no se presume, y quien invoca la usucapión tiene la obligación de probar que empezó a poseer como si fuera propietario, lo cual constituye propiamente la prueba de la legitimación del poseedor en el ejercicio de su posesión, pues no basta que éste se considere a sí mismo, subjetivamente, como propietario y afirme tener ese carácter, sino que es necesaria la prueba objetiva del origen de su posesión, como es la existencia del supuesto acto traslativo de dominio.*



PODER JUDICIAL

*****VS.
***** Y/O
ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE 208/2019
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Al respecto, se consideran aplicables lo que dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, en los siguientes artículos:

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

La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho.”

“ARTICULO 966.- POSESION ORIGINARIA Y DERIVADA. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros.

Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída.

Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva.”

“ARTICULO 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA Y MALA FE. Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”

“ARTICULO 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba.

La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

“ARTICULO 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA. 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.”

“ARTICULO 993.- CONCEPTO DE POSESION CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.”

“ARTICULO 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA. 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.”

“ARTICULO 995.- CONCEPTO DE POSESION CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.



PODER JUDICIAL

*****VS.
***** Y/O
ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE 208/2019
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.”

“ARTICULO 996.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

“ARTICULO 1223.- NOCION DE LA PRESCRIPCION. Prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder estos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

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

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

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

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

“ARTICULO 1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los

requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y,

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.

ARTICULO 1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

De los preceptos legales antes transcritos se colige que la posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; que ésta surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno, en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho;



que cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla, temporalmente los dos son poseedores de la cosa

PODER JUDICIAL

pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro una posesión derivada, y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Asimismo establecen los preceptos legales que la prescripción positiva o usucapión es la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad, pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Debemos considerar, que el acto traslativo de dominio, por el cual ***** entro a poseer, es a virtud de un **contrato verbal de compraventa,**

mismo que dice celebró el *****, fecha en que inclusive señala que entró posesión del bien materia del juicio, en este sentido, conviene en primer lugar analizar si dicho acto traslativo de dominio quedo debidamente acreditado y de ahí partir a efecto de ver si se cumplen o no los demás requisitos. A este respecto, se procede a la valoración del material probatorio existente en autos.

Conviene señalar que, los demandados ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, fueron declarados **rebeldes** en autos emitidos el día veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve y veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, así, en términos de la parte final del artículo 368 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se tiene por contestada la demanda en sentido negativo, emplazamientos que a la moral se efectuó a través de la publicación de edictos y a la dependencia en mención, mediante cédula de notificación; y el treinta de septiembre de la presente anualidad, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, prevista por el artículo 400 del Código adjetivo de la materia, en la cual fue desahogada como medio de convicción la prueba **confesional** ofrecida por la actora y a cargo de la demandada ***** y en la cual, el absolvente fue declarado **confeso** ante su incomparecencia injustificada, por lo que



admitió de manera ficta, ser propietario original del lote ***** , manzana ***** , fraccionamiento ***** , ubicado en ***** , Municipio de ***** , Estado de Morelos, del cual *****

PODER JUDICIAL tiene posesión a título de dueña desde el primero de septiembre de mil novecientos noventa y siete; esto es desde hace veinticinco años; por lo que se ha abstenido de realizar actos de dominio desde ese tiempo otorgando su consentimiento pleno para que ***** detente la posesión a título de dueña de dicho lote, la cual ha pagado el mantenimiento del mismo; prueba confesional a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 427 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, puesto que el absolvente admitió hechos que le perjudican, específicamente que la actora tiene la posesión desde hace veinticinco años a título de dueña del lote propiedad de la demandada, posesión que ha consentido; sin embargo dicha confesión de dio de manera ficta, por lo que es menester que se encuentre adminiculada con otros medios probatorios para concederle pleno valor probatorio, lo anterior, tal y como lo sugiere la siguiente tesis:

*Época: 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.)*

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



PODER JUDICIAL

***** VS.
***** Y/O
ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE 208/2019
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

el juzgador la convicción suficiente para concluir en la veracidad de las acciones o excepciones planteadas.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO CON RESIDENCIA EN CIUDAD NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO.

Amparo directo 8/2014. Héctor Ochoa Gutiérrez. 8 de mayo de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Horacio Escudero Contreras. Secretario: Gaspar Alejandro Reyes Calderón.

En misma audiencia y en examen de la **testimonial** a cargo de ***** y *****, se considera que dicha prueba en nada aporta a la acción hecha valer en el presente juicio, pues si bien es cierto mencionan que conocen a las partes desde hace veinte años, señalan el acto traslativo de dominio invocado por la actora en el cual estuvieron presentes así como razón por la que ésta lo posee, desde mil novecientos noventa y siete, además de la ubicación del bien y por qué lo saben; sin embargo dicho testimonio carece de idoneidad, pues no invocan circunstancias de modo, tiempo y lugar en que ocurrieron los hechos, y por qué estuvieron presentes; pues si bien refieren la fecha en que se celebró el acto, también lo es que dicho acto tiene **veintidós años** que refiere la actora lo celebro, que de la confesional refiere en la posición 4 que lo posee desde hace **veinticinco años**; y ellos de conocer a las partes data de hace **veinte años**; así también no les consta la facultad para vender a nombre de la moral ***** por parte del supuesto fundador *****, pues las mismas preguntas les son inducidas, sin aportar mayores datos respecto de las condiciones que se

pactaron en la compraventa que se invoca como acto generador de la posesión. Se inserta como sustento de lo anterior, y por analogía la siguiente jurisprudencia, que a la letra dice:

TESTIMONIAL. OMISIÓN DE FORMULAR PREGUNTAS RELACIONADAS CON LAS CIRCUNSTANCIAS DE MODO, TIEMPO Y LUGAR, SUS CONSECUENCIAS EN LA VALORACIÓN DE LA. *El oferente de la prueba testimonial debe interrogar a su testigo de tal manera que las preguntas formuladas se relacionen con las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que hayan ocurrido los hechos correspondientes, pues si el testigo omite hacer referencia a alguna de estas circunstancias por no habersele formulado la pregunta relativa, esta omisión es imputable al oferente, lo que determina la pérdida del valor probatorio de este elemento de convicción.*

Lo anterior, cobra especial relevancia, pues si bien es cierto su dicho no fue atacado por quien represente a la moral ***** mediante el respectivo incidente de tachas, es principio general de la hermenéutica jurídica, el que las normas integrantes del sistema legal mexicano deben interpretarse en forma tal que, sin excluirse, se complementen unas con otras; pues atendiendo a lo dispuesto en los artículos 485, 489, y; 490 del Código Procesal Civil, de cuya intelección, obtenemos que los testigos están obligados a dar la razón de su dicho y el Juez deberá exigirla en todo caso, pudiendo las partes atacar al dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, y que las pruebas serán valoradas cada una de ellas y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, no queda



sino concluir en base a la interpretación sistemática de esos numerales, que en realidad la intención del legislador fue dejar la justipreciación de la prueba testimonial al prudente arbitrio del órgano jurisdiccional quien, por tanto, podrá negar valor a dicha probanza cuando su dicho no proporcione elementos de modo, tiempo y lugar, en que los testigos conocieron los hechos por los cuales fue ofrecido su testimonio, siendo evidente que se tratan de testigos de oídas a los que no les constan los hechos en los que la actora sustenta su posesión.

Lo anterior encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia que aún que se refiere a la materia penal, define de manera general la concepción del testigo de oídas:

*Época: Novena Época
Registro: 201067
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo IV, Octubre de 1996
Materia(s): Penal
Tesis: VI.2o. J/69
Página: 478*

TESTIGO DE OIDAS.

Por testigo de oídas debe entenderse a aquel que no conoce por sí mismo los hechos sobre los que depone, sino que es informado de ellos por una tercera persona, en cambio testigo presencial es aquel que declara respecto de hechos que percibió, habiendo sido su fuente de información directa y personal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 293/90. Ángel Eusebio Camacho o Ángel Eusebio Osorio. 29 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 530/91. José Salvador Asomoza Palacios. 22 de noviembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 122/92. Filiberto Encarnación Gutiérrez. 7 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 456/94. Gonzalo Jiménez Pérez. 15 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: José Luis González Marañón.

Amparo en revisión 412/96. Efraín Pérez Cuapio. 4 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

La anterior valoración queda aún más desfavorecida si consideramos que la citada probanza testimonial no se encuentra robustecida con diverso medio probatorio, pues las **documentales privadas** consistentes en un recibo por pago de mantenimiento y agua; tres recibos de pago relativo al pago de mantenimiento y bombeo de agua, de los años dos mil quince, dos mil diecisiete, dos mil dieciocho y dos mil diecinueve; los cuales se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 de la ley adjetiva civil, si bien se refiere a cuatro lotes y entre ellos el inmueble objeto de la presente controversia, los cuales al tenerlos en su poder la actora se presume que los pagos amparados fueron realizados por ésta, dichos documentos se perfilan a acreditar la posesión que detenta la actora sobre el inmueble que a la fecha de que los mismos fueron expedidos



PODER JUDICIAL

*****VS.
***** Y/O
ORDINARIO CIVIL
SENTENCIA DEFINITIVA
EXPEDIENTE 208/2019
PRIMERA SECRETARIA
SENTENCIA DEFINITIVA

es de aproximadamente cinco años, además que con los mismos no acredita de manera alguna el acto traslativo de dominio realizado por ***** por conducto de ***** ni la calidad de éste último para realizarlo a favor de ***** , que constituye la causa generadora de su posesión.

En este orden de ideas, y toda vez que la ley establece que **sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño** puede producir la prescripción, es menester una causa que le dé ese carácter, debiendo consistir dicha causa en un título traslativo de dominio en sentido estricto, como la compraventa, donación, dación en pago, herencia, etcétera; acto que además debe quedar plenamente acreditado, siendo insuficiente la sola 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 el concepto de propietario o de dueño es un elemento constitutivo de la acción. Lo anterior encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia:

*Época: Octava Época
Registro: 913264
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Apéndice 2000
Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN
Materia(s): Civil
Tesis: 322
Página: 271*

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN.-

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, 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:

Contradicción de tesis 39/92.-Entre las sustentadas por 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.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 214, Tercera Sala, tesis 317; véase la ejecutoria en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIII, junio de 1994, página 293.



Lo anterior máxime si se consideran las propias manifestaciones de la actora en el sentido de que el mismo día en que celebró el contrato verbal el demandado le otorgo la posesión, dejando pasar aproximadamente veinticuatro años sin que le hubiese exigido formalizar tal situación, además justifica la negativa del demandado de firmar las escrituras correspondientes a la transmisión de propiedad que aduce.

De lo anteriormente expuesto, se concluye que al no estar debidamente acreditado uno de los elementos de la acción intentada por la actora *********, consistente en el acto traslativo de dominio por el cual entró a poseer, se declara **improcedente** la acción hecha valer; sirve de sustento a lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

USUCAPIÓN. CASO EN QUE NO PROCEDE ESA ACCIÓN. *Para que se declare probada la acción de usucapión sobre un bien inmueble, es menester que la parte promovente acredite los siguientes elementos: a) Que cuenta con justo título para poseer el bien a usucapir, demostrando la existencia de la causa generadora de la posesión, lo que implica revelar el acto que la originó, la fecha y el lugar exactos en que tuvo verificativo, los sujetos que intervinieron y la materia del mismo; y, b) Las cualidades de su posesión, es decir, que ha ejercido la posesión a nombre propio, de manera pública, pacífica, continua y por diez años si es de buena fe o veinte si es de mala fe; de ahí que si sólo se justifica el elemento relativo a la causa generadora de la posesión, no así el segundo de los elementos, ya sea porque la posesión no cumplió con alguna de las cualidades exigidas legalmente, o bien, con*

ninguna, la acción intentada no puede prosperar.

USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, para que prospere la acción de usucapión es necesario que el actor pruebe la existencia del título que genere su posesión, esto es, la causa generadora de la misma, lo que se traduce en que el demandante está obligado a señalar el acto que originó la posesión, proporcionando paralelamente todos aquellos datos que revelen su existencia tales como la fecha y lugar exactos en que ocurrió, los sujetos que intervinieron y precisar la materia del acto, pero además debe demostrar todo esto, a fin de que el juzgador pueda determinar la calidad y naturaleza de la posesión, así como precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción adquisitiva, pues sería insuficiente para que ésta procediera que, como causa generadora de la posesión, sólo se expresara aisladamente el acto que se cree bastante para transferir el dominio del bien sin señalar y demostrar aquellos presupuestos, en tanto tal circunstancia sólo daría lugar a presumir el acto de mérito, lo que no es suficiente para que opere la usucapión ya que éste debe ser acreditado plenamente.

IV.- En consecuencia, se absuelve a los demandados ********* y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** de todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas por la parte actora en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción V, 105, 106, 107 y 504 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se;



RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado es **competente** para **PODER JUDICIAL** conocer y resolver el presente asunto, y la **vía** intentada es la correcta en términos de lo expuesto en el considerando I de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora ***** **no acreditó** los hechos constitutivos de su acción, en razón de los argumentos esgrimidos en el considerando III del presente fallo, consecuentemente;

TERCERO. Se absuelve a los demandados ***** y **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, de todas y cada una de las pretensiones reclamadas en el presente juicio.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **CATALINA SALAZAR GONZALEZ**, Juez Civil de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos Licenciada **TERESA ROMUALDO ADAYA**, con quien legalmente actúa y da fe.