



PODER JUDICIAL

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

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a diez de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **513/2019-3**, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL** sobre **LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **DIANA CRUZ MORENO** en contra de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y;

RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado el veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes Común de los entonces Juzgados Civiles en materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a este juzgado, compareció **DIANA CRUZ MORENO**, demandando en la Vía Ordinaria Civil de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las prestaciones que se encuentran insertas en su escrito inicial de demanda, las cuales se dan por reproducidas íntegramente en este apartado como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones y narró los hechos en los que apoya su acción e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.- Por auto de tres de diciembre de dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma

propuesta, ordenándose emplazar a los demandados, para que dentro del plazo de diez días dieran contestación a la demandada entablada en su contra, con los requerimientos y apercibimientos de ley, y toda vez que el domicilio del demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se encontraba fuera del ámbito competencial de este Juzgado, se ordenó librar atento exhorto al Juez competente del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para que en el auxilio de las labores de este Juzgado emplazara a juicio al demandado de mérito.

3.- El nueve de diciembre de dos mil diecinueve, por conducto de la actuario adscrita a este Juzgado, se emplazó y corrió traslado al demandado **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**. Y, por fecha diversa el diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, se emplazó y corrió traslado al codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

4.- Por auto de siete de abril de dos mil veintiuno se tuvo la **DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, teniéndose por contestada la demanda en tiempo y forma y por hechas sus defensas y excepciones que hace valer, y con la misma se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

5.- En auto dictado el diecinueve de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por acusada la rebeldía en que



PODER JUDICIAL

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

incurrió el demandado **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra, dentro del plazo que se le concedió para tal efecto, teniéndosele por precluido el derecho que pudo haber ejercitado. Haciendo efectivo el apercibimiento decretado, ordenado que las subsecuentes notificaciones se realizaran mediante Boletín Judicial que edita éste Tribunal.

6.- El nueve de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración, haciéndose constar que no comparecieron las partes actora y demandados, ni persona que legalmente los representara, no obstante de que se encontraban notificados, y en virtud de la imposibilidad por parte de la suscrita para conciliar a las partes a una posible avenencia, en virtud de la incomparecencia de todas las partes, se procedió a depurar el procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el término común de ocho días para las partes.

7.- Por auto de quince de julio de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora, a través de su abogado patrono, ofreciendo y ratificando las pruebas dentro del término legal concedido, admitiéndose la **Confesional y Declaración de Parte** a cargo de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, la Testimonial a cargo de Cecilia Cruz Moreno y Víctor Hugo Cruz Moreno, las documentales públicas y privadas exhibidas en su escrito inicial de demanda, la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana; señalándose fecha

para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente juicio.

8.- El diez de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual compareció la parte actora **DIANA CRUZ MORENO**, asistida de su abogada patrono, mismas que presentaron a los testigos ofrecidos: Cecilia Cruz Moreno y Víctor Hugo Cruz Moreno; haciéndose constar la incomparecencia de los demandados **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, no obstante de que se encontraban notificados; y en virtud de que se encontraba preparada la misma se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la actora, desahogándose la confesional a cargo del demandado **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, en la que se declaró **confeso** al mismo de las posiciones calificadas de legales, y ante la incomparecencia del demandado, la parte actora se desistió a su más entero perjuicio de la prueba consistente en la Declaración de Parte a cargo del demandado; así mismo, se desahogó la testimonial en sus términos, y una vez que no existían pruebas pendientes por desahogar se procedió a la etapa de los alegatos, teniéndole a la parte actora por desahogados los mismos por conducto de su abogada patrono ratificando su escrito de alegatos de veintiséis de marzo del año en curso; así como se le tuvo por perdido el derecho para formular alegatos a los demandados, ante su incomparecencia, y por así permitirlo el estado procesal de los autos se ordenó



PODER JUDICIAL

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

turnar los autos para resolver en definitiva lo que en derecho procediera.

9.- Por auto regulatorio dictado el veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, se dejó sin efecto legal alguno la citación para resolver sobre el presente asunto, a fin de que tuviera verificativo una Inspección Judicial en el inmueble motivo del presente juicio, a efecto de que se acredite la identidad de dicho inmueble.

10.- En fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la **Inspección Judicial** realizada por la actuario adscrita al Juzgado en el predio materia del presente juicio, misma que se desahogó en términos de ley.

11.- Por acuerdo de diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, se ordenó turnar a resolver en definitiva lo que conforme a derecho proceda, lo que ahora se hace al tenor del siguiente;

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver 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 este juzgado, por lo que resulta que el mismo es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto

por los artículos 1, 18, 34 fracción III, 349 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, así como en términos de lo dispuesto por el numeral 68, fracción I, inciso b) de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Por cuanto a la vía elegida por la parte actora, ésta, es la correcta en términos de lo previsto por el artículo 6611 del ordenamiento legal antes invocado, el que establece que el 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 Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción y este juicio se seguirá en la vía ordinaria.

III.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos², se procederá a examinar la

1

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.

² **ARTICULO 105.-** Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

ARTICULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas:

I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate;

II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes;

III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará



PODER JUDICIAL

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

legitimación de las partes, ya que esta es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; al respecto es menester establecer la diferencia entre la *legitimación en el proceso*, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la *legitimación ad causam* que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la *legitimación activa* consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada 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, y no antes; al efecto es aplicable la siguiente jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro: 196,956, de la Segunda Sala, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VII, Enero de 1998, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:

“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*

el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento;

IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate;

V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y,

VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.

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."

Así también resulta aplicable en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Novena Época, bajo el número de registro 192,912, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta X, Noviembre de 1999, página: 993, bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, al determinar la Sala responsable que la demandada en la reconvención carecía de legitimación pasiva para responder por la acción de prescripción positiva, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción en la sentencia y la podía analizar aunque no haya sido tema de apelación, pues no podía pronunciar un fallo declarando procedente la acción que ejerció el demandado en vía de reconvención, si no se llamó a juicio a una parte interesada y la persona a quien se reconvino no es la persona que vincula la ley con relación a la prescripción positiva.



PODER JUDICIAL

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

En ese tenor, tenemos que la legitimación procesal de la promovente **DIANA CRUZ MORENO**, en el escrito inicial de demanda, se justifica con el certificado de libertad gravamen expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de fecha trece de junio de dos mil diecinueve, respecto de la Fracción del predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquilténango, Morelos; con una superficie de registrado a nombre de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ** y al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491³ del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que el mismo fue expedido por un funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, con el cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora **DIANA CRUZ MORENO**, para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, en virtud de que el hoy demandado **RAÚL FRAGOSO SÁNCHEZ**, aparece en el Instituto de Servicios Registrales y

3 "...**ARTICULO 437.**- Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar. La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

Por tanto, son documentos públicos:..."...II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete;

ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

ARTICULO 491.- Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

Catastrales del Estado de Morelos, como propietario de dicho bien y del que hoy reclama el citado actor para que opere la prescripción a su favor, ya que de las documentales en estudio, se desprende que la citada autoridad informa que se encuentra registrada a nombre de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, y dentro de la misma se ubica como Fracción del Predio Urbano ubicado en el Texcal ahora Colonia de los Presidentes, cumpliéndose con ello lo previsto en el artículo 661⁴ del Código Procesal Civil en vigor, **que señala que puede promover el juicio de prescripción contra el que aparezca como propietario del bien en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales**; sin embargo es de aclararse que lo anterior no implica la procedencia de la acción ya que para ello se requiere tener **legitimación de la causa**, que es cuando se justifique plenamente que se tenga la titularidad del derecho que se reclama, considerada una condición para obtener una sentencia favorable, la cual será analizada la procedencia de la misma al momento de resolver el fondo del presente juicio.

IV.- En primer término, por cuestión de método jurídico, se procede al estudio de las **defensas y excepciones** que hizo valer el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, consistente en:

⁴ **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.



PODER JUDICIAL

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

1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO. Toda vez que del escrito de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes extremos a este Organismo.

3.- LA DE CONTESTACIÓN. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA. Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura Original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen;
- 3.- Declaración y pago de ISABI;
- 4.- Plano General Catastral vigente, y
- 5.- Recibo de pago de derechos.

Por lo que corresponde a la excepción marcada con el número **1** consistente en la Falta de Acción y derecho, se refiere más bien a una defensa de negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, sólo consiste en negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba a la actora, y el de obligar a la Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, ello será tomado en cuenta en el momento de

realizar el estudio de la pretensión principal, en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva.

En relación con la excepción marcada con el número **2**, consistente en la falta de legitimación y en el proceso, la misma ya fue analizada en el considerando III de la presente resolución.

Por cuanto a la excepción marcada con el número **3** la misma no constituye propiamente una excepción, sino que se trata de simples argumentos tendientes a desvirtuar la acción intentada por la actora, por lo cual deberá estarse a lo que se resuelva al estudiar las pretensiones reclamadas.

Respecto de la excepción marcada con el número **4** cabe precisar que no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la normatividad administrativa que alega el demandado, no entra en esa división, puesto que ello no es otra cosa que los requisitos que debe cumplir la parte actora en caso de salir beneficiado en este proceso.

V.- Ahora bien y toda vez que la parte demandada **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, no dio contestación a la demanda y no existen defensas y excepciones que examinar por su parte, a continuación se procede a estudiar la **acción principal** en el presente juicio promovida por **DIANA CRUZ**



PODER JUDICIAL

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

MORENO, en la vía Ordinaria Civil en contra de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, del primero de los mencionados, demanda:

a).- **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** a favor de la suscrita respecto de una fracción de un terreno ubicado en: **FRACCIÓN DE PREDIO URBANO UBICADO EN EL TEXCAL AHORA COLONIA DE LOS PRESIDENTES** de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente, Calle Emilio Portes Gil no. 10-A, Colonia los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, el cual fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número 918- a fojas 369- del Tomo XXII, Volumen 11, Sección 1ra, Serie B del año 1997 actualmente con FOLIO INMOVILIARIO (sic) NO. 474464-1 y cuyas medidas y colindancias se precisarán con posterioridad en el cuerpo de este escrito.

b).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente Juicio.

Del Director del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

a).- **LA EXTINCIÓN Y/O CANCELACIÓN** de los datos registrales existentes en la actualidad a favor del C. Manuel Francisco Cruz Cantú sobre una fracción del bien inmueble ubicado: **FRACCIÓN DE PREDIO URBANO UBICADO EN EL TEXCAL AHORA COLONIA DE LOS PRESIDENTES** de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil no. 10 A, Colonia los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, cuyas medidas y colindancias se precisarán con posterioridad en el cuerpo de éste escrito, lo que se solicita en los términos de lo que establece el artículo 661 del Código procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, actualmente Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número 918- a fojas 369- del Tomo XXII, Volumen 11, Sección 1ra, Serie B del año 1997 actualmente con FOLIO INMOVILIARIO (sic) NO. 474464-1 y cuyas medidas y colindancias se precisarán con posterioridad en el cuerpo de este escrito.

b).- Como consecuencia de lo anterior, **LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA** que su Señoría tenga a bien dictar en el presente Juicio, con el objeto que dicha sentencia, adquiera plenos efectos de Justo Título de Propiedad a favor de la suscrita y pare perjuicios en contra de terceros y como consecuencia, la inscripción de datos

registrales se haga en mi favor de la fracción ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, hoy Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos sobre una fracción del bien ubicado en: FRACCIÓN DE PREDIO URBANO UBICADO EN EL TEXCAL AHORA COLONIA DE LOS PRESIDENTES de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil no. 10 A, Colonia los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, el cual se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el número 918- a fojas 369- del Tomo XXII, Volumen 11, Sección 1ra, Serie B del año 1997 actualmente con FOLIO INMOVILIARIO (sic) NO. 474464-1 y cuyas medidas y colindancias se precisarán con posterioridad en el cuerpo de este escrito."

Siendo aplicables al caso que nos ocupa, los artículos 965, 972, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996, 1223, 1224, 1237 y 1238 de la Ley Sustantiva Civil, 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 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 considerara 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



PODER JUDICIAL

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

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 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, pública 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 pública.- II.- III.- IV.-..."

Por su parte los numerales 661, 384 y 386 del Código Procesal Civil en vigor 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.- Que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba."

“Artículo 386.- Que 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.”

Ahora bien, 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. 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. Contínua, 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. 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 de 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 defectuosos o



PODER JUDICIAL

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

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.

Ahora bien, en este apartado es preciso entrar al estudio del contrato de compraventa de fecha veinticinco de mayo de dos mil seis, celebrado por la parte demandada **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ** en su carácter de vendedor y la ahora actora **DIANA CRUZ MORENO** en su carácter de compradora; respecto del terreno ubicado como: Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes de Tlaquilténango, Morelos, a nombre de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, fracción que se integra con las siguientes medidas y colindancias:

Al **norte** 7.60 metros y colinda con la Calle Emilio Portes Gil.

Al **sur** 7.60 metros y colinda con Delfina Arroyo Sánchez.

Al **oriente** 20.00 metros y colinda con Margarita Flores Coapango.

Al **poniente** en 20.00 metros y colinda con Gregorio Ríos.

Con una superficie total de 152.00 metros cuadrados.

Al efecto el artículo 1729 del Código Civil en vigor dispone lo siguiente: "**la compraventa es 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".

En la especie tenemos que se trata de un contrato de compraventa que no cumple con las formalidades que exige la ley, sin embargo, cuando existe ausencia de formalidad en la compraventa, no impide la prescripción adquisitiva, pero sí, es necesario acreditar la existencia de tal acto jurídico; en la compraventa la transmisión de la propiedad se efectúa cuando el precio se haya satisfecho, situación que aconteció en el presente caso toda vez, que la promovente acreditó haber liquidado en su totalidad el precio del inmueble motivo del presente juicio, con el mismo contrato de compraventa exhibido como causa generadora del cual se advierte de la cláusula segunda, que el vendedor ahora demandado recibe a su entera satisfacción en ese acto a la firma del contrato el dinero en efectivo convenido en la operación siendo la cantidad de **\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; por lo que a tal documental se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por el artículo 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la ahora actora liquidó en su totalidad el precio del inmueble sujeto a prescripción y que por lo tanto, al haber satisfecho el precio, por ende, se transmite la propiedad a favor de la compradora. Por lo antes vertido, la posesión que detenta la actora es en concepto de propietaria, compraventa que es bastante para transmitir el dominio. Probanza a la cual como se indicó tiene pleno



PODER JUDICIAL

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

valor probatorio ya que con la misma se acredita 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 como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña 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 fundadamente 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 Epoca. Tomo XIV, Agosto de 2001. Pág. 1077. **Tesis de Jurisprudencia.**

“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 Epoca, 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 Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

Ahora bien, corrobora lo anterior, la confesional a cargo de la parte demandada **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**; quien fue declarado confeso de las posiciones que oportunamente fueron calificadas de



PODER JUDICIAL

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

legales por este Juzgado, quien admitió fictamente lo siguiente:

“Que si conoce a su articulante Diana Cruz Moreno, que si conoce el terreno ubicado en Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, el cual se encuentra identificado bajo el folio real electrónico 474464-1 ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, que dicho inmueble cuenta con una superficie total de ochocientos metros cuadrados, que su articulante si se encuentra en posesión de una Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, que si celebró un contrato privado de compra venta con su articulante el veinticinco de mayo de dos mil seis, en el que su articulante adquirió derechos de una fracción del terreno objeto del juicio, que su articulante permanece dentro de la Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos de manera pública, pacífica, continua, durante trece años, de la que es poseedora de buena fe, en carácter de dueña durante todo el tiempo transcurrido, que el predio del que su articulante se dice duela tiene una superficie de ciento cincuenta y dos metros cuadrados, que su articulante se encuentra en posesión de dicho bien desde que lo compró, y que dicha posesión es físicamente ubicable dentro de la Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos.”

Confesión ficta que ha lugar a concederle valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado. Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos *Civiles* para el Estado de Puebla en vigor, señala que la *confesión ficta* produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba *confesional ficta* por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN *MATERIA CIVIL* DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/52

Amparo directo 21/88. María de los Ángeles Báez Castillo. 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 555/91. Humberto Méndez Figueroa. 23 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Olivia Heiras de Mancisidor. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 899/98. María de los Milagros Angélica Pérez Amador. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 553/2001. José del Refugio Jiménez Muñoz. 10 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

Amparo directo 11/2003. María Elisa Berne Baltazares. 7 de febrero de 2003. 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 Epoca. Tomo XVII, Marzo de 2003. Pág. 1476.

Tesis de Jurisprudencia.

Prueba confesional que se encuentra adminiculada con las documentales exhibidas por la actora consistentes en Copia Certificada Notarial del Título de Propiedad No. 349, registrada en el volumen 59 pasada ante la fe del notario público número uno de la cuarta demarcación notarial del Estado, consistente en un contrato de compraventa celebrado entre Guadalupe Morales Pinzón como vendedora, y el hoy demandado Manuel Francisco Cruz Cantú como comprados, respecto la totalidad del bien materia de éste juicio, Copia certificada de plano



PODER JUDICIAL

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

catastral número 4300-01-061-003 ubicado en la Calle Emilio Portes Gil número 10, Colonia de los Presidentes de Tlaquiltenango, Morelos, por un área de terreno de ciento cincuenta y dos metros cuadrados, de fecha doce de octubre de dos mil diecinueve; documentales a las cuales se les concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que dichas documentales no fueron objetadas, por la parte contraria; quedando demostrado con la prueba confesional así como con las documentales el pago del precio total del inmueble motivo del presente juicio, así mismo que la actora es la poseedora es decir la dominadora de la cosa (la que mandan en ella y la disfrutan para sí, como dueña en sentido económico), que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada, esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación o en el caso a estudio la compraventa. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por prescripción positiva el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia el artículo 1237 y 1238 del Código Civil en vigor, como lo son en **cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser además de manera pacífica, continua, cierta y pública. Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es

de manera cierta y pacífica, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea en cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es, que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; tales requisitos quedaron acreditados con la prueba testimonial a cargo de **Cecilia Cruz Moreno y Víctor Hugo Cruz Moreno**; probanza de la que se advierte de sus declaraciones que los atestes ofrecidos por la actora, en relación a las respuestas dadas al interrogatorio que se les formuló fueron contestes en lo que depositaron, ya que la primer testigo declaró en lo que aquí nos interesa a las preguntas marcadas con los numerales seis, siete, ocho, nueve, trece, catorce, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno y veintidós de la siguiente manera:

“Que si conoce el terreno identificado como Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, del que es propietario Manuel Francisco Cruz Cantú, que dicho bien se encuentra fraccionado, que su presentante se ostenta bajo el título de compra venta que ella tiene respecto a la Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, que sabe y le consta que su presentante es posesionaria desde el año dos mil seis, de



PODER JUDICIAL

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

manera ininterrumpida, que sabe y le consta que su presentante ha tenido la posesión de la Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos en concepto de dueña, de buena fe, continua, pacífica, pública, cierta e ininterrumpida. **La razón de su dicho** lo es porque además de ser su hermana, es su vecina, vive ahí y ha visto desde que tiene la posesión de su terreno."

Por cuanto al segundo ateste **VÍCTOR HUGO CRUZ MORENO** contestó lo siguiente:

"Que si conoce el terreno identificado como Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, del que es propietario Manuel Francisco Cruz Cantú, que dicho bien se encuentra fraccionado, que su presentante se ostenta bajo el título de dueña respecto a la Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, que sabe y le consta que su presentante es posesionaria del bien inmueble desde el momento que lo adquirió por medio de un contrato que fue el veinticinco de mayo de dos mil seis, que lo ha tenido de manera ininterrumpida, que sabe y le consta que su presentante ha tenido la posesión de la Fracción de predio urbano ubicado en el Texcal, ahora Colonia de los Presidentes, Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente Calle Emilio Portes Gil, número 10 A, Colonia de los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos en concepto de dueña, de buena fe, continua, pacífica, pública, cierta e ininterrumpida. **La razón de su dicho** lo es porque estuvo presente en la firma del contrato y vive a un costado de donde vive ella."

Probanza a la cual es de otorgarle valor probatorio pleno, toda vez, que se advierte que los testigos fueron contestes y uniformes en lo que declararon y que percibieron los hechos con sus propios sentidos y no por inducción de terceras personas. Por lo que en esas condiciones la actora acreditó que su posesión ha sido por más de cinco años, así como pública, continua, cierta y de buena fe; por lo que con dicha probanza se

acreditan los requisitos de los artículos 1237 y 1238 del Código Civil en vigor. Siendo la prueba testimonial la idónea para acreditar los 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 la actora ha sido pública y continúa y por el tiempo que establece la ley para prescribir; sirve de apoyo los siguientes criterios federales que establecen lo siguiente:

“POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.

*La **testimonial** administrada 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.”*

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN **MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

906

Octava Época:

Amparo en revisión 500/92. Concepción Sánchez Muñoz. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 934/92. Alicia Jara. 9 de julio de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 1179/92. Coral Bermúdez Calderón. 20 de agosto de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 5/93. Julio Santillán Gutiérrez. 4 de febrero de 1993. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 1526/94. Juan Carlos Zanotta Malán. 10 de octubre de 1994. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo VI, Parte TCC. Pág. 623. **Tesis de Jurisprudencia.**

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.

*El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código **Civil**, no se demuestra a*



PODER JUDICIAL

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

base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la *testimonial*, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo."

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN *MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO*.

I.9o.C.52 C

Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VIII, Julio de 1998. Pág. 383. **Tesis Aislada.**

Por lo que de dichas declaraciones se puede advertir claramente que los hechos en que funda su acción la parte actora, fueron corroborados por sus testigos, es decir la actora acreditó que la posesión del inmueble la ha tenido desde la fecha de su título de propiedad, es decir desde el diez de mayo de dos mil trece, de manera continua, pública y pacífica; por lo que con tales declaraciones se llega a la convicción, que la parte actora detenta la posesión del inmueble motivo de la presente litis por más de cinco años, dando cumplimiento al plazo establecido por la ley para que opere al prescripción.

En ese mismo orden de ideas, también se advierten las siguientes probanza como lo es la **prueba de INSPECCIÓN JUDICIAL** realizada por la actuario adscrita al, en fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, en el domicilio ubicado en Fracción de Predio urbano ubicado en el Texcal ahora Colonia de los Presidentes de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente en calle Emilio Portes Gil número 10 A, Colonia Los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, Con una superficie total de **152.00** (ciento cincuenta y dos)

metros cuadrados. Visible a fojas 129 del presente expediente; de la cual se advierte que la fedataria asentó lo siguiente: "Doy fe que me encuentro constituida en el inmueble Fracción de Predio urbano ubicado en el Texcal ahora Colonia de los Presidentes de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente en calle Emilio Portes Gil número 10 A, Colonia Los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, respecto al inciso a) manifestando que si conoce a la persona que vive en dicho domicilio de nombre Diana Cruz Moreno. Respecto al inciso b) Doy fe que el tiempo que tengo de conocer a Diana Cruz Moreno es toda la vida de cuarenta años de edad y que ha habitado en este inmueble catorce años, respecto al inciso c) Doy fe que aquí lo habita, aquí hace sus actividades, atiende a sus clientes, siendo la dueña del inmueble ella tiene un contrato de compraventa privado que adquirió cuando compró el inmueble desde el veinticinco de mayo de dos mil seis y lo sabe porque estuvo presente en el momento del acto de la compra venta del inmueble antes mencionado."; probanza a la que se le otorga valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo **490** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor, al haber sido desahogada con las formalidades que prescribe el Ordenamiento Legal antes indicado, además que no fue objetada por la parte demandada, en virtud de su rebeldía, por lo tanto dicha prueba goza de **eficacia** para acreditar que el inmueble motivo de la litis, es el mismo inmueble que refiere la actora le compro al demandado, a través del contrato de compraventa que ambas partes celebraron el día veinticinco de mayo de dos mil seis, y por el cual está en posesión la actora.



PODER JUDICIAL

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

Por lo que ha dichas probanzas a lugar a otorgarles valor probatorio pleno toda vez, que favorece a los intereses de la parte actora y corrobora que se encuentra en posesión del inmueble motivo de la presente controversia.

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.

En 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 **DIANA CRUZ MORENO** se han convertido en propietaria por prescripción adquisitiva respecto del Inmueble ubicado como Fracción de Predio urbano ubicado en el Texcal ahora Colonia de los Presidentes de Tlaquiltenango, Morelos, actualmente en calle Emilio Portes Gil número 10 A, Colonia Los Presidentes del Municipio de Tlaquiltenango, Morelos, y con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 7.60 metros y colinda con la Calle Emilio Portes Gil. Al sur 7.60 metros y colinda con Delfina Arroyo Sánchez. Al oriente 20.00 metros y colinda con Margarita Flores Coapango. Al poniente en 20.00 metros y colinda con Gregorio Ríos.

Con una superficie total de **152.00** (ciento cincuenta y dos) metros cuadrados.

Tomando en consideración lo que dispone el artículo **1243** del Código Civil vigente para el Estado de Morelos:

"...ARTÍCULO 1243.- INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

Se condena al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que aparece a nombre de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ** del inmueble descrito en líneas anteriores el cual corresponde a una **superficie de 152.00 metros cuadrados (ciento cuarenta y dos)**; con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 7.60 metros y colinda con la Calle Emilio Portes Gil. Al sur 7.60 metros y colinda con Delfina Arroyo Sánchez. Al oriente 20.00 metros y colinda con Margarita Flores Coapango. Al poniente en 20.00 metros y colinda con Gregorio Ríos; del terreno **con una superficie de 152.00 metros cuadrados (ciento cincuenta y dos)** con las medidas y colindancias antes citadas, a efecto de que inscriba a **DIANA CRUZ MORENO** como propietaria de la fracción del bien inmueble antes mencionado.

En tal virtud, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en



PODER JUDICIAL

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

términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

IV.- No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, toda vez, que se advierte que las partes no se condujeron con temeridad o mala fe, por lo tanto cada parte tendrá a su cargo los gastos que hayan erogado.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto en considerando primero de esta resolución.-

SEGUNDO.- La actora **DIANA CRUZ MORENO**, acreditó la acción que hicieron valer en contra de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**, y del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por las razones expuestas en el considerando segundo de la presente resolución, consecuentemente:

TERCERO.- Se declara que **DIANA CRUZ MORENO**, se ha convertido **en propietaria** por prescripción positiva, respecto del bien Inmueble ubicado como Fracción de Predio urbano ubicado en el Texcal ahora

Colonia de los Presidentes de Tlaquilttenango, Morelos, actualmente en calle Emilio Portes Gil número 10 A, Colonia Los Presidentes del Municipio de Tlaquilttenango, Morelos, y con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 7.60 metros y colinda con la Calle Emilio Portes Gil. Al sur 7.60 metros y colinda con Delfina Arroyo Sánchez. Al oriente 20.00 metros y colinda con Margarita Flores Coapango. Al poniente en 20.00 metros y colinda con Gregorio Ríos. Con una superficie total de **152.00** (ciento cincuenta y dos) metros cuadrados, en consecuencia;

CUARTO.- Se condena al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que aparece a nombre de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**; del inmueble identificado como Inmueble ubicado como Fracción de Predio urbano ubicado en el Texcal ahora Colonia de los Presidentes de Tlaquilttenango, Morelos, actualmente en calle Emilio Portes Gil número 10 A, Colonia Los Presidentes del Municipio de Tlaquilttenango, Morelos, y con las siguientes medidas y colindancias: Al norte 7.60 metros y colinda con la Calle Emilio Portes Gil. Al sur 7.60 metros y colinda con Delfina Arroyo Sánchez. Al oriente 20.00 metros y colinda con Margarita Flores Coapango. Al poniente en 20.00 metros y colinda con Gregorio Ríos. Con una superficie total de **152.00** (ciento cincuenta y dos) metros cuadrados, que se encuentra a nombre de **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ**; e inscribirla a su vez a nombre de **DIANA CRUZ MORENO**; con las medidas y colindancias antes citadas; esto una vez que cause ejecutoria esta sentencia.



PODER JUDICIAL

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

QUINTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de la misma a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de título de propiedad, y la inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales.

SEXTO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada **MANUEL FRANCISCO CRUZ CANTÚ** y al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** al pago de gastos y costas, debiendo cada una de sufragar las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia; atendiendo a los razonamientos vertidos en el cuerpo de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firmó la Licenciada **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **SURISHADAY CASTILLO SOLÍS**, quien certifica y da fe.

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ del mes de _____ del año 2021, se realizó la publicación de la resolución que antecede. Conste.

El _____ del mes de _____ del 2021, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior. Conste.