



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos a treinta de noviembre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **109/2021-3** del Índice de la Tercera Secretaría de este Juzgado, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por \*\*\*\*\*contra \*\*\*\*\*representada por \*\*\*\*\*, en su carácter de albacea y única heredera de la sucesión intestamentaria a bienes de la demandada citada e \*\*\*\*\*; y,

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

**1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado el **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\*promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la acción de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra \*\*\*\*\*representada por \*\*\*\*\*en su carácter de Albacea y Única Heredera de la Sucesión mencionada y \*\*\*\*\*, de quienes demandó las siguientes pretensiones:

**“1.- DE LA C. \*\*\*\*\*:**

**a).- LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** a favor de la suscrita \*\*\*\*\*respecto de una **fracción de un terreno** urbano ubicado en: \*\*\*\*\*, el cual fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, bajo el número 301- a fojas 361 del Tomo II.- Volumen II.- Sección 1ª.- Serie “B” de fecha 16 de Noviembre de 1948, actualmente con **FOLIO INMOBILIARIO No. \*\*\*\*\***y cuyas medidas y colindancias se precisan con posterioridad en el cuerpo de este escrito.

**b).- El pago de los gastos y costas que se originen por motivo del presente juicio.**

**2.- DEL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO EN EL ESTADO.**

**a).- LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA** que su señoría tenga a bien dictar en el presente juicio, con el objeto de que dicha sentencia definitiva, 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 a mi favor que tenga a bien hacer respecto a **una fracción** del bien inmueble ubicado en:  
\*\*\*\*\*.

**b).- LA EXTINCIÓN Y/O CANCELACIÓN** de los datos registrales existentes en la actualidad a favor de la C. \*\*\*\*\*respecto a una fracción de terreno urbano ubicado en \*\*\*\*\*, **inscrito** ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado, hoy \*\*\*\*\*, bajo el número ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Estado bajo el número 301- a fojas 361.- del Tomo II.- Volumen II.- Sección 1ª.- Serie "B" de fecha 16 de noviembre de 1948, actualmente con **FOLIO INMOBILIARIO No.**  
\*\*\*\*\*.

Además, relató los hechos que dan origen a la presente demanda, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos base de su acción.

**2. Radicación del juicio.** Por acuerdo de **veintinueve de abril de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la **Vía Ordinaria Civil**, ordenando correr traslado y emplazar a \*\*\*\*\*representada por \*\*\*\*\*, Albacea y Única Heredera de la Sucesión Intestamentaria, así como, del \*\*\*\*\*, para que dentro del plazo legal de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían efectos a través del Boletín Judicial que edita este Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3. Emplazamiento.** El **cuatro de junio de dos mil veintiuno**, se emplazó por comparecencia a



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

\*\*\*\*\*representada por \*\*\*\*\*, Albacea y Única  
Heredera de su Sucesión Intestamentaria.

**4.- Emplazamiento al codemandado.** Con  
fecha **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**, fue  
emplazado mediante exhorto, el codemandado  
\*\*\*\*\*.

**5.- Contestación de demanda.** Por acuerdo de  
**catorce de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo a la  
demandada \*\*\*\*\*, por su propio derecho y en su  
calidad de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a  
bienes de \*\*\*\*\*, dando contestación a la demanda  
entablada en su contra, se allanó a las pretensiones  
reclamadas por la actora \*\*\*\*\*, escrito que fue  
ratificado ante la presencia judicial el **veintiuno de  
junio de dos mil veintiuno**.

Mediante auto de **dos de junio de dos mil  
veintiuno**, se tuvo al codemandado \*\*\*\*\* dando  
contestación a la demanda entablada en su contra,  
oponiendo las defensas y excepciones que consideró  
aplicables; por lo que se ordenó dar vista a la parte  
actora para que en el término de tres días manifestara  
lo que a su derecho correspondiera, asimismo se tuvo  
a la demandada \*\*\*\*\*por su propio derecho y  
como albacea de la Sucesión de \*\*\*\*\*, ratificando  
el contenido y firma del escrito 2475, presentado el  
catorce de junio de dos mil veintiuno, allanándose a la  
demanda presentada por la actora, así como se señaló  
fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación  
y depuración.

**6.- Contestación a la vista.** Por acuerdo  
**emitido el nueve de julio de dos mil veintiuno**, se

tuvo a la parte actora dando contestación a la vista ordenada por auto de fecha dos de junio del mismo año.

#### **7. Audiencia de Conciliación y Depuración.**

El **veintisiete de julio de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

**8. Admisión de pruebas.** Por auto de fecha **treinta de julio de dos mil veintiuno**, se admitieron las probanzas ofrecidas por la actora y se señaló fecha para la audiencia de Pruebas y Alegatos.

**9. Audiencia de Pruebas y Alegatos.** El **veinte de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas y Alegatos, en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora.

Por otro lado, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho para tal efecto a la parte demandada; así mismo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

**10.-** Mediante auto dictado con fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno** se determinó la acumulación del presente juicio a la Sucesión Intestamentaria a bienes de la codemandada  
\*\*\*\*\*.



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

**11.-** Por acuerdo de fecha **diecinueve de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la parte actora en tiempo y forma interponiendo RECURSO DE REVOCACIÓN en contra del auto mencionado en el punto que antecede.

**12.-** Con fecha **ocho de noviembre de dos mil veintiuno**, se turnó para resolver el recurso de revocación interpuesto por la parte actora.

**13.-** Mediante resolución dictada el **once de noviembre de dos mil veintiuno**, se determinó revocar el auto que recurrió la actora mediante recurso de revocación, esto es, el de fecha **ocho de octubre de dos mil veintiuno**, dejándose sin efectos la acumulación de los autos que se había determinado y ordenándose citar a las partes para oír sentencia definitiva.

**14.-** Por auto de fecha **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, se hizo constar que visto el estado procesal que guardan los autos, en cumplimiento a la resolución del once de noviembre del año en curso, en su considerando V, se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, resolución que se dicta al tenor de los siguientes:

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

**I. COMPETENCIA.** En primer término se procede al estudio de la Competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

**“Demanda ante Órgano Competente.**

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

Ahora bien, para determinar la Competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

**“Criterios para fijar la competencia.**

*La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado, que a la letra dice:

**“Competencia por materia.** *La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*, este juzgado resulta indefectiblemente competente, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil.

Respecto a la competencia por razón de la **Cuantía**, al tratarse el presente Juicio de una pretensión real, no se actualiza el supuesto previsto en el artículo **31** del Código Procesal Civil, que establece las bases para fijar la competencia por razón de la cuantía.

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



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

De igual forma, tratándose de la competencia por razón del **territorio**, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo **34** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

**“Competencia por razón de territorio.**

*Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

*...III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”*

Con base al anterior dispositivo legal, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que **la fracción** del bien inmueble objeto de la acción de usucapión, se encuentra dentro del territorio donde este juzgado ejerce su jurisdicción, pues se encuentra ubicado en la \*\*\*\*\*.

**II. VÍA.** Una vez analizadas las constancias procesales, se determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, establece que los Juicios declarativos de propiedad, como lo es la prescripción positiva, se tramitaran en la Vía Ordinaria, dispositivo legal que dispone:

**“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.”*

Por lo que la **VÍA ORDINARIA CIVIL** resulta la idónea para la tramitación del asunto que nos ocupa.

**III. LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la Legitimación de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, la cual es independiente de la Legitimación Ad Causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente de la presente sentencia, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Análisis que es obligación de esta autoridad y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal y como lo ordena la siguiente Jurisprudencia en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o.C. J/206, Página: 1000, con número de Registro digital 189294, que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** *La Legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor de la actora, 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.”*

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente, establece:

**“ARTÍCULO 191.- Legitimación y substitución procesal.** *Habrà 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**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

Ahora bien, es necesario establecer la diferencia entre la Legitimación en el proceso y la Legitimación en la causa, pues la primera es un presupuesto procesal que se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene facultades para hacerlo valer, en nombre y representación del titular del mismo, cuya inexistencia impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio, mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el juicio, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En este orden de ideas, la Legitimación activa ad procesum de la parte actora, quedó acreditada con la **Documental Privada** consistente en el **Contrato Privado de compraventa** celebrado el día **trece de julio de mil novecientos noventa y cinco**, entre la Vendedora \*\*\*\*\*y la compradora \*\*\*\*\*, respecto a una fracción de terreno que tiene las medidas y colindancias siguientes:

- Norte \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;
- Al sur en \*\*\*\*\*metros y linda con \*\*\*\*\*;
- Al oriente \*\*\*\*\*metros y linda con \*\*\*\*\*.
- Al poniente en \*\*\*\*\*metros y linda con \*\*\*\*\*

Teniendo una superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

Fracción de terreno que forma parte del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , **actualmente** \*\*\*\*\* , el cual se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* , bajo el número de folio electrónico número \*\*\*\*\* , en la que aparece como propietaria \*\*\*\*\* , documental que al no encontrarse contradicha con alguna otra prueba en contrario, se le concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, únicamente, por el momento, en lo que respecta a la legitimación de las partes.

Por cuanto a la legitimación pasiva de \*\*\*\*\* , se encuentra acreditada de conformidad con lo que dispone el numeral **661** de la Ley Procesal de la materia, al referir que el Juicio Declarativo de propiedad debe entablarse **en contra de quien aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado**, extremo que se encuentra acreditado en autos, con la **Documental pública** consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha **veinte de marzo de dos mil veintiuno**, expedido por la Directora del \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , en la que aparece que la propietaria del bien motivo de esta controversia es \*\*\*\*\* , misma que al haber fallecido, la parte actora entabló demanda en contra de su sucesión intestamentaria, representada por \*\*\*\*\* quien es Albacea y única Heredera de la sucesión mencionada, tal y como se acredita con las copias certificadas de la resolución interlocutoria de fecha trece de agosto de dos mil catorce, dictada dentro del expediente 185/2013, radicado en la Tercera Secretaria del entonces Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones del Cuarto Distrito Judicial, mismas que se encuentran agregadas en autos.



## PODER JUDICIAL

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

Así pues, siendo de explorado derecho que las documentales autorizadas por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia hacen prueba plena y se consideran indubitables, a tales medios probatorios se les concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo **437** en relación directa con el numeral **491** del Código Procesal Civil en vigor, pues con ella se acredita la legitimación pasiva de \*\*\*\*\*representada por \*\*\*\*\*Albacea y única Heredera de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*.

Siendo aplicable lo sustentado por la siguiente tesis jurisprudencial de la novena época, con número de registro 192533 emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito con el número de tesis I.7o.C.28 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XI, Enero de 2000, Materias Civil, Página: 1033, que a la letra dice:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE.** El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público. SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”

Asimismo, sirve de apoyo a lo anterior, la siguientes Tesis Aislada, de la Octava Época, en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital:208997, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-1, Febrero de 1995, página 133, que dice:

**“ACCION DE PRESCRIPCION. IMPROCEDENCIA DE LA, ENDEREZADA EN CONTRA DE PERSONA FALLECIDA.**

*Es improcedente la acción de prescripción encaminada en contra de persona fallecida, toda vez que ésta no podrá acudir a debate por más que a su nombre se encuentre inscrito el bien motivo de la controversia en el Registro Público de la Propiedad, **pues en último caso tal acción, se deberá hacer valer en contra de la sucesión del de cujus demandado en virtud de que será aquella quien sí estará en posibilidad de acudir a juicio a través de su albacea, evitando con ello un estado de indefensión.**”*

La cual asiste la legitimación pasiva que tiene la demandada, pues la titular del inmueble a usucapir que aparece en el Certificado de Libertad de Gravamen exhibido por la actora, lo es la demandada \*\*\*\*\* , quien al haber fallecido, se encuentra representada por \*\*\*\*\* , en su carácter de Albacea y única Heredera de la Sucesión Intestamentaria a bienes de la demandada mencionada, lo anterior generando la legitimación pasiva correcta de la parte demandada en el presente asunto.

De igual forma, la Legitimación pasiva del Codemandado \*\*\*\*\* , quedó debidamente determinada; puesto que, como ya se dijo, hay 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, es decir la Legitimación pasiva subyace en el fondo cuando existiendo la Legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita en contra de la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa puesto que el \*\*\*\*\* es quien debe



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

o no cancelar la Inscripción de bien inmueble (**o de la fracción de terreno demandada**) materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

**IV. ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES.-** Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado **\*\*\*\*\***, consistentes en:

*“1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DE 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.”*

Por cuanto a la defensa de falta de acción o “*sine actione agis*”, ésta no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. *Sine actione agis*, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. Por lo que dicha excepción es improcedente.

*2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO. Toda vez que del escrito inicial 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 externos a este organismo.*

Excepción que se considera improcedente ya que contrario a lo que manifiesta el demandado, se tuvo por reconocida su legitimación pasiva, toda vez que hay 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; es decir, la legitimación pasiva subyace en el fondo, cuando existiendo la legitimación activa en el proceso de una acción, se ejercita contra la persona que deba cumplirla, lo que acontece en el caso que nos ocupa, puesto que el **\*\*\*\*\***, es quien debe o no, cancelar la Inscripción del Bien inmueble **(o de la fracción de terreno demandada)** materia del presente juicio que se encuentra inscrito en la institución a su cargo y en esas condiciones, se convierte en la persona frente a la cual se debe de ejercitar también la acción de Prescripción.

*“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 \*\*\*\*\*.”*

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación, serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer el actor.

*“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 deberá 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 del ISABI;*

*4.- Plano General Catastral vigente, y*

*5.- Recibo de pago de derechos.”*



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

Respecto a la de **normatividad administrativa**, la misma no es considerada como excepción, por lo que se considera improcedente.

**V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.-** Al no existir más excepciones por analizar ni cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que hace valer \*\*\*\*\*contra \*\*\*\*\*representada por \*\*\*\*\* Albacea y Única Heredera de la sucesión Intestamentaria a bienes de la demandada e \*\*\*\*\*.

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.** *Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia.”*

**“ARTÍCULO 966.- POSESIÓN 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 y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada...”*

**“ARTÍCULO 972.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN ORIGINARIA.** *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.- POSESIÓN 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 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.- PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE.** *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.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA.** *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.- CONCEPTO DE POSESIÓN 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...”*

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

**“ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESIÓN CIERTA Y 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. 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.”*

**“ARTÍCULO 996.- POSESIÓN QUE PRODUCE LA PRESCRIPCIÓN.** *Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”*

**“ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** *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.- CLASES DE PRESCRIPCIÓN.** *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*





**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

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.”

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

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

**“ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN 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.

**ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL.** El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En

*todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.”*

Por su parte el numeral **661** del Código Procesal Civil establece:

**“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.”*

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. Continua; IV. Pública, y V. Cierta.”*

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

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 defectuoso o ilegal, pues éste no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto, sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

En el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\*, refiere que adquirió mediante compraventa, la fracción de terreno identificado como \*\*\*\*\*, *actualmente* \*\*\*\*\*, que tiene las medidas y colindancias siguientes:

- Al Norte \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;
- Al sur en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;

-Al oriente \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*.

-Al poniente en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*.

Teniendo una superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

Inmueble que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* , tal y como se advierte del Certificado de Libertad o de Gravamen expedido el **veinte de marzo de dos mil veintiuno**, por el Registrador de dicho Instituto, en el que se hace constar que el bien inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con una superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados, se encuentra registrado en dicha dependencia pública con el folio real \*\*\*\*\*a nombre de \*\*\*\*\*.

Ahora bien, la actora adquirió una fracción del inmueble antes citado, mediante el Contrato Privado de **Compraventa** celebrado el día **trece de julio de mil novecientos noventa y cinco**, entre la vendedora \*\*\*\*\*y la compradora \*\*\*\*\* , respecto al bien inmueble identificado como *Fracción de un predio urbano ubicado en \*\*\*\*\* , actualmente \*\*\*\*\**, con las medidas, colindancias y superficie precisadas en párrafos que anteceden.

Al efecto, el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

**“ARTICULO 1729.-** CONCEPTO DE COMPRAVENTA. *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 el **Contrato Privado de Compraventa**, celebrado entre \*\*\*\*\*y



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\* por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

\*\*\*\*\*, citado en líneas anteriores, no fue impugnado por la parte contraria; y por lo tanto, surte eficacia probatoria; por lo que a tal documental se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la posesión que detenta la accionante, es en concepto de propietaria; por lo tanto, se acredita el primer elemento de la prescripción positiva, que es el título suficiente para poseer y por ende, **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.

Son aplicables al presente caso, los siguientes criterios jurisprudenciales, el primero: de la Novena Época, en materia Civil, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Agosto de 2001, página 1077, Tesis: VI.3o.C. J/41, con número de registro digital 189005, que dice:

**“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

Asimismo, la Jurisprudencia de la Octava Época, en materia Civil, emitida por la Tercera Sala, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 78, Junio de 1994, página 30, con número de registro digital 206602, que dispone:

**“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 REPUBLICA 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, la actora debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada. Octava Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, Junio 1994, Tesis 3a./J.18/94, Página 30. Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala. Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Semp, Minvielle, Mariano Azuela Guitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cue Sarquis y Luis



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

*Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.*

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **Documental** consistente en el Certificado de Libertad de Gravamen de fecha **veinte de marzo de dos mil veintiuno**, expedido por el \*\*\*\*\*; prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos al tratarse de un Documento Público, expedido por un funcionario autorizado para tal efecto, con las formalidades de Ley y en ejercicio de sus funciones; por lo tanto es eficaz para acreditar que la propietaria del inmueble motivo de la controversia, es \*\*\*\*\*.

Sirve de fundamento, la Jurisprudencia de la Octava Época, con número de registro digital 226479. VI.2o. J/70, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito. Publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, Pág. 708.

**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO.** No basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, la actora debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 344/88. Julia García Torres. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 269/89. Felipe Zárate Portillo. 22 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo. Amparo directo 365/89. Roquelia Díaz Pineda. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente

*Martínez Sánchez. Amparo directo 467/89. Lorenza Flores Aguilar. 17 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Amparo directo 479/89. Esperanza López Lezama. 2 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Véanse: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, tesis por contradicción 3a./J. 18/94, con el rubro: "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 REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN." Nota: La presente tesis no fue reiterada como vigente para los efectos de la publicación del Apéndice 1917-1995, según los acuerdos a que llegó la Comisión encargada de su integración, quedando a salvo las atribuciones de los órganos judiciales federales para aplicarla, reiterarla, interrumpirla o modificarla en los términos que establecen las disposiciones constitucionales y legales.*

Por lo que, con las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad, quedó demostrado que la actora \*\*\*\*\*es la poseedora y dominadora de la cosa.

No pasa desapercibido que, \*\*\*\*\*Albacea, Única heredera y representante en el presente asunto de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*, compareció ante la presencia Judicial a allanarse a todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por \*\*\*\*\*, en su escrito inicial de demanda, escrito registrado en este Juzgado bajo el número 2475, de fecha *catorce de junio de dos mil veintiuno*, ratificando el contenido del mismo mediante comparecencia voluntaria que realizara a este Juzgado el día *veintiuno de junio de dos mil veintiuno*, en la cual reconoció todos los hechos narrados por la actora, toda vez que como ella misma lo refiere: "*tuvo conocimiento desde años atrás del contrato de compra-venta realizado por \*\*\*\*\*y la actora en fecha 13 de*





**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

julio del año 1995, asimismo, **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, dicha actora \*\*\*\*\*tiene y ha tenido la posesión de la fracción de terreno que señala, en forma pública, pacífica, continua, en forma ininterrumpida, de buena fe y en su calidad de propietaria”; lo cual únicamente refuerza **la causa generadora de la posesión de la actora**, sin embargo, no es viable pretender que por el solo hecho de que el representante de la sucesión demandada se allanó en su demanda a las pretensiones de la actora, ésta ya no está obligada a comprobar la posesión del inmueble, si no por el contrario, tal posesión como estado de hecho, exige su comprobación fehaciente, es decir, el poseedor de un bien, que recibió la cosa de una persona, si bien puede adquirirlo por prescripción positiva, ello será siempre

y cuando reúna los demás requisitos legales a que se refieren los artículos **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.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Aislada, de la Novena Época, en materia Civil, con número de registro digital: 193845, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, junio de 1999, página 967, que menciona:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PRUEBA DE LA POSESIÓN.**

*No es viable pretender que por el solo hecho de que el representante de la sucesión demandada se allanó en su demanda a las pretensiones del actor, éste ya no estaba obligado a comprobar la posesión del inmueble sino que por el contrario, tal posesión como estado de hecho, exigía su comprobación fehaciente a través de los medios probatorios idóneos, a saber: las testimoniales, de la misma manera que lo exige la titularidad del inmueble como derecho real, la cual el*

*actor sí tuvo el cuidado de comprobar dentro del juicio que instauró, con las documentales que exhibió.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.”

En ese orden de ideas, 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 ello se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea de cinco años, 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 el artículo **1251** 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 las siguientes pruebas:

La **Testimonial** a cargo de los Ciudadanos **\*\*\*\*\*e \*\*\*\*\***; quienes refirieron en síntesis: *“Que conocieron a la señora \*\*\*\*\*; que la conocieron desde hace como cincuenta años, porque eran vecinos con ella; que conocen el terreno ubicado en la \*\*\*\*\*; actualmente \*\*\*\*\*; que saben que la dueña del terreno es \*\*\*\*\*; que saben que \*\*\*\*\* le compró como noventa y cinco metros cuadrados a la señora \*\*\*\*\* en el año de mil novecientos noventa y cinco, que desde ese año es que la señora \*\*\*\*\*vive ahí, siempre ha vivido ahí, es poseedora de dicho terreno; que vive ahí en **concepto de dueña, de buena fe** porque nunca ha tenido problemas con nadie; de forma **pacífica**, de manera **pública** porque todos saben que ella es la que vive ahí, de manera **cierta** porque ella es la que habita ahí, no*



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\* por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

*hay nadie más que habite ahí, de forma **continua** porque desde compró siempre ha vivido ahí, que nunca ha sido molestada puesto que no ha tenido problemas ni con familiares ni vecinos, que ha ejercido actos de dominio pues ella es quien paga el impuesto predial, luz, agua y servicios municipales, que nunca le han peleado, que todos los vecinos, y familiares saben que es la dueña, y nunca le han peleado.”*

Probanza de la que se advierte, que los atestes fueron uniformes en lo sustancial, además de que se advierte que conocen los hechos sobre los cuales declaran, de manera directa y no por referencia de otras personas, y que por ser vecinos de la promovente, es verosímil que conozcan las condiciones en que posee la actora, el inmueble materia de la controversia; razón por la cual, a dichos testimonios se les otorga valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **471** y **481**, en relación directa con el **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y dicha probanza es eficaz para tener por acreditado que la actora se encuentra en posesión de una fracción de terreno de \*\*\*\*\*metros cuadrados, de una fracción del bien inmueble identificado como fracción de un predio urbano ubicado en \*\*\*\*\* , **Actualmente**, \*\*\*\*\* , de manera pacífica, cierta, pública y continua.

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 a lo anterior, la Jurisprudencia en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con número de registro digital 199538, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997, página 333, que dice:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESION.**

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

También, la Tesis Aislada en materia Civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta en el Tomo VIII, Julio de 1998, visible en la página 383, con número de registro digital: 195927, que a la letra dispone:

**“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 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.



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte la **Documental** consistente en **Copia Certificada del Plano Catastral** del inmueble motivo de controversia; documental que si bien es cierto fue expedida por el Director de Catastro y Predial Municipal, también lo es que fue expedida con fecha **cinco de diciembre de dos mil dieciocho** y que en la parte in fine izquierda menciona dicha documental: *“Los efectos legales de esta certificación vencerán un año después de que fue expedida o antes si durante este tiempo el predio sufre modificaciones físicas o legales que alteren áreas, linderos o valores”*, consecuentemente, de acuerdo a las leyes de la lógica, experiencia y la sana crítica, es valorada en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, se le otorga únicamente un valor indiciario, que administrada con la documental privada consistente en contrato privado de compraventa de fecha trece de julio de mil novecientos noventa y cinco, celebrado por la parte actora y la demandada \*\*\*\*\* , hace prueba plena respecto de la identidad de la fracción del predio identificado como Fracción de un predio urbano ubicado en \*\*\*\*\* , **Actualmente,** \*\*\*\*\* , teniendo las siguientes medidas y colindancias:

-Al Norte \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;

-Al sur en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;

-Al oriente \*\*\*\*\*metros y colinda con la vendedora, actualmente con \*\*\*\*\*.

-Al poniente en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;

Teniendo una superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados, por lo que en sus medidas, colindancias y superficie, coinciden, con las que aparecen en el **contrato Privado de Compraventa de trece de julio de mil novecientos noventa y cinco** celebrado por \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*.

Por lo que valoradas las pruebas aportadas, cada una y en su conjunto, racionalmente, por el juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil se llega a la convicción de que la actora \*\*\*\*\*ha poseído una fracción del inmueble identificado como \*\*\*\*\*, **actualmente**, \*\*\*\*\*, por más de 26 años, con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa, y que tal posesión la ejerce de buena fe, de manera pacífica, pública, cierta y de manera continua; por lo tanto, se concluye que es procedente la acción ejercitada por la actora y por ende se declara que \*\*\*\*\*se ha convertido en propietaria por prescripción positiva de una \*\*\*\*\*, **actualmente**, \*\*\*\*\*, el cual tiene las medidas y colindancias siguientes:

- Al Norte \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;
- Al sur en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;
- Al oriente \*\*\*\*\*metros y colinda con la vendedora, **actualmente** \*\*\*\*\*.
- Al poniente en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

Teniendo una superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados.

En virtud de lo anterior, se condena al \*\*\*\*\* , que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de \*\*\*\*\* , con número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* , **únicamente respecto de la fracción de terreno precisada con antelación**; es decir, de los \*\*\*\*\*metros cuadrados con las medidas y colindancias detalladas con anterioridad, y lo inscriba a nombre de la actora \*\*\*\*\* , sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor, **previo el cumplimiento por parte de la actora de los requisitos y condiciones que la normatividad administrativa aplicable a dicho instituto establezca, para la anotación registral.**

**VI.- CONCLUSIÓN.-** En este orden de ideas, y toda vez que la **usucapión**, de acuerdo con los artículos a los que se ha hecho referencia en párrafos que anteceden, opera por el solo transcurso del tiempo, y tomándose en consideración que la parte actora ha poseído la fracción con superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados del bien inmueble materia de este juicio desde el día *trece de julio de mil novecientos noventa y cinco*, fecha en que se celebró el contrato de compraventa entre \*\*\*\*\* como compradora y la demandada \*\*\*\*\* como vendedora, a criterio de quién resuelve, la fracción del inmueble objeto de este juicio ha sido poseída por la parte actora durante más de cinco años, y por ende se

ha convertido en propietaria del mismo, quedando por tanto **como propietaria de dicha fracción con superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados** del inmueble materia de este procedimiento la Ciudadana \*\*\*\*\* , por lo que una vez que cause ejecutoria la presente resolución y en virtud de que ha prosperado la acción de Prescripción Positiva promovida, gírese atento oficio al \*\*\*\*\* a efecto de que proceda a la cancelación de los antecedentes registrales únicamente respecto de una fracción con superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados del terreno materia del presente juicio que se encuentren anotados en los libros de esa dependencia a su cargo; por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil que a la letra dice: **“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.”**, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, remítase copia certificada de la misma al Director del \*\*\*\*\* , **para que sin más trámite proceda a la inscripción de la Resolución que nos ocupa** y ésta sirva de título a la poseedora \*\*\*\*\* , en razón de que con esta resolución se declara que la ciudadana \*\*\*\*\* **es la propietaria** de una fracción con superficie total de \*\*\*\*\*metros cuadrados del predio identificado como \*\*\*\*\* , **actualmente**, \*\*\*\*\* , el cual tiene las medidas y colindancias siguientes:

-Al Norte \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;

-Al sur en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*;





**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

-Al oriente \*\*\*\*\*metros y colinda con la vendedora, actualmente \*\*\*\*\*.

-Al poniente en \*\*\*\*\*metros y colinda con \*\*\*\*\*; bien inmueble que se encuentra inscrito en el ahora \*\*\*\*\* bajo el número 301, a fojas 361, del Tomo II, Vol. II, de la Sección 1a, Serie “B” de fecha \*\*\*\*\* , con folio Inmobiliario \*\*\*\*\*.

### **VII.-AUSENCIA DE CONDENA EN COSTAS.-**

Por último, resulta improcedente la prestación marcada como B) de la parte actora, toda vez que al ser la presente de carácter declarativa, aunado a que no se advierte que ninguna de las partes haya procedido con temeridad o mala fe, no ha lugar a condenar a los demandados al pago de gastos y costas en la presente instancia, y cada una reportará las que hubiere erogado, lo anterior de conformidad con el artículo 164 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1223, 1224, 1225, 1237, 1238, 1251, 1252, 1253, 1254** y demás relativos y aplicables del Código Civil, **101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 661** y demás relativos y aplicables del Código de Procesal Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse; y

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto y la vía elegida

por la actora es la correcta, de conformidad con lo establecido en los Considerandos **I** y **II** de la presente resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* justificó la pretensión de Usucapión, y la demandada \*\*\*\*\* representada por \*\*\*\*\* Albacea y Única Heredera de la sucesión intestamentaria se allanó a todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas por la Actora, y respecto al demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda sin acreditar sus defensas y excepciones, en consecuencia.

**TERCERO.** Se declara que ha operado en favor de \*\*\*\*\* , la prescripción positiva que hizo valer respecto de la fracción de terreno de \*\*\*\*\* metros cuadrados del bien inmueble identificado como: \*\*\*\*\* , **ACTUALMENTE**, \*\*\*\*\* , teniendo las siguientes medidas y colindancias:

- Al Norte \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*;
- Al sur en \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*;
- Al oriente \*\*\*\*\* metros y colinda con la vendedora, actualmente \*\*\*\*\* .
- Al poniente en \*\*\*\*\* metros y colinda con \*\*\*\*\*

Teniendo una superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados.

**CUARTO.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, gírese atento oficio al demandado \*\*\*\*\* , a efecto de que proceda a la cancelación de los antecedentes registrales que aparece en esa



**PODER JUDICIAL**

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

“2021, Año de la independencia”

**Expediente:** 109/2021-3  
**Actor:** Alma Karen Sandoval Arizabalo  
**Demandado:** \*\*\*\*\*por  
conducto del Albacea de su Sucesión.  
**Sentencia Definitiva.**

dependencia a nombre de \*\*\*\*\* , con número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* , únicamente respecto a la fracción de \*\*\*\*\* metros cuadrados del inmueble materia del presente juicio que se encuentren anotados en los libros de esa dependencia a su cargo y asimismo para que previo el cumplimiento por parte de la actora de los requisitos y condiciones que la normatividad administrativa aplicable a dicho instituto establezca, para la anotación registral, proceda a la inscripción de la resolución que nos ocupa y ésta sirva de título de propiedad a la poseedora \*\*\*\*\* , en razón de que con esta resolución se declara que la ciudadana \*\*\*\*\* se ha convertido en propietaria por Prescripción Positiva de una fracción con superficie total de \*\*\*\*\* metros cuadrados del inmueble señalado en el Resolutivo que antecede.

**QUINTO.-** No ha lugar a condenar a la parte demandada \*\*\*\*\* representada por \*\*\*\*\* Albacea y única heredera de la sucesión intestamentaria, así como al \*\*\*\*\* , al pago de los Gastos y costas originadas por el presente Juicio, por lo expuesto en el considerando VII de la presente sentencia.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**

Así, lo resolvió y firma la M. en D. **GEORGINA INOVVE MORALES TORRES**, Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien actúa y da fe.

