



PODER JUDICIAL

Zacatepec, Morelos, a once de noviembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva, los autos del expediente número **162/2021-3**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA POR USUCAPIÓN** promovido por *****contra *****e ***** , radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este Honorable Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el **treinta de Junio de dos mil veintiuno**, compareció *****en la vía Ordinaria Civil demandando de *****e ***** , las siguientes prestaciones:

*“...1.- Del C. *****. Demando la propiedad por prescripción positiva, de ***** , Inscrito en el ***** , **bajo el folio electrónico inmobiliario ******* con una superficie total de dicho inmueble de ***** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias totales son las siguientes:
NORESTE: ***** , y colinda con ***** ,
SURESTE: ***** y colinda con *****
SUROESTE: ***** y colinda con *****
NOROESTE: ***** , y colinda con ***** . Con una superficie total de dicha fracción del inmueble de ***** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes:
NORESTE: ***** y colinda con ***** ,
SURESTE: ***** . y colinda con ***** ,
SUROESTE: ***** y colinda con ***** ,
NOROESTE: ***** , y colinda con ***** ”*

2. Del Instituto del Registro Público de la propiedad y comercio en el Estado, demandado la cancelación de la inscripción de una fracción del inmueble identificado como ***** Inscrito en el ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , con una superficie total dicha fracción del inmueble de ***** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las

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

*siguientes: NORESTE *****metros y colinda con *****; SURESTE: *****metros y colinda con *****; SUROESTE: *****metros y colinda con *****. NOROESTE: *****y colinda con *****con una superficie total de dicha fracción *****metros cuadrados....”*

Expuso como hechos los que se narran en el escrito inicial de demanda los que se dan por íntegramente reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, invocó los preceptos legales que consideró aplicables y adjuntó las documentales que obran en autos.

2.- Por auto de **treinta de junio de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda promovida en la vía y forma correspondiente; se ordenó emplazar y correr traslado al demandado *****, así como al diverso codemandado ***** para que dentro del plazo de diez días, dieran contestación a la demanda entablada en su contra, asimismo, señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia por territorio de este Juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes se le harían y le surtirían efectos a través de su publicación en el Boletín Judicial.

3.- El día quince de Julio de dos mil veintiuno, se emplazó al demandado *****, en el domicilio que fuera proporcionado por la parte actora.

4.- Mediante proveído de cinco de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por reservado el escrito de contestación de demandada del *****, por conducto de su Apoderada legal, hasta en tanto obrara en actuaciones el exhorto remitido para su emplazamiento.

5.- Por auto de **dieciséis de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo por devuelto el exhorto debidamente diligenciado y se tuvo la parte codemandada ***** por conducto de su apoderado legal dando contestación a la



PODER JUDICIAL

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

demanda presentada en su contra, por hechas las manifestaciones, defensas y excepciones que hizo valer y por enunciadas las pruebas que menciono en su ocurso de cuenta; por cuanto al diverso codemandado *****, se le tuvo por precluido su derecho para dar contestación a la demanda presentada en su contra, y toda vez que se encontró debidamente emplazado se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió; así las cosas, estando fijada la Litis, se señaló día y hora para llevar a cabo prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

6.- A las doce horas con treinta minutos del primero de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Conciliación y Depuración, a la que no comparecieron las partes, por lo que se depuro el procedimiento y se abrió el juicio a prueba por el plazo de ocho días.

7.- mediante auto de tres de septiembre de dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas de la parte actora, consistente en la confesional a cargo de *****, la testimonial a cargo de *****y *****, las pruebas documentales señaladas en los números **1** y **2**, del escrito registrado bajo el número de cuenta 3925, y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

8.- El veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la Audiencia de Pruebas y Alegatos, a la que comparecieron el Abogado Patrono de la parte actora Licenciado *****, los testigos *****y *****, en donde se desahogaron las pruebas de la parte actora, consistentes en la prueba confesional a cargo del demandado *****, así como la testimonial a cargo de *****y ***** se procedió a turnar los alegatos los cuales fueron por la parte actora de forma verbal y declarándose precluido su derecho de la parte demandada; finalmente, atendiendo al estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva.

9.- Por auto de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, se dejó sin efectos la citación para oír sentencia, y se ordenó el desahogo de la prueba de inspección al inmueble materia de la Litis a cargo de la actuaria adscrita.

10.- El día trece de octubre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la inspección en el inmueble identificado como

11.- Por auto de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos a resolver para dictar la sentencia definitiva, la que ahora se emite 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 Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, puesto que la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal, pues su falta de estudio por la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo que en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual señala que toda demanda se debe formularse por escrito ante Órgano Jurisdiccional competente, entendiéndose por competencia el límite de juzgamiento que a cada uno de los Órganos Judiciales le corresponde de acuerdo con los



PODER JUDICIAL

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

mandatos de la ley, ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, 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, el artículo **29** del Ordenamiento Legal antes invocado infiere que la competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio; entendiéndose que este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción Ordinaria Civil sobre Prescripción Positiva por Usucapión.

Así mismo, por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; 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 en Primera Instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo **34** fracción III del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente 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. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será*

competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues el inmueble objeto del juicio está ubicado en *****, donde esta autoridad ejerce jurisdicción; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio.

Tiene sustento a lo anterior la tesis emitida en la Octava Época, a Instancia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo el registro 206992, de la cual emana lo siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO, CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA. *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

Así como el criterio de la Novena Época, con número de registro 168719 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, de octubre de 2008, en materia común, Tesis II.T.38.K., página 2320, la cual indica:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO. *La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una*



PODER JUDICIAL

parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo”

II.- VÍA.

En segundo plano se procede al **estudio de la vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, la suscrita Juzgadora estaría impedida para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley.

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el numeral **661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios

declarativos de propiedad por prescripción, pues literalmente refiere lo siguiente:

*“...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**”.*

III.- LEGITIMACIÓN.

Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede a examinar la legitimación de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al respecto, el artículo **179** del Código Procesal Civil en vigor, señala que solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

A su vez, el numeral **191** del Código Procesal Civil aplicable, establece:

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

Es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener



PODER JUDICIAL

sentencia favorable. Ahora bien, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204, Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la

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

legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio”

A ese respecto es de precisar que el artículo **1242** del Código Civil para el Estado de Morelos, establece:

“...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...”

Por otra parte, el numeral **661** del Código Procesal Civil, dispone:

“...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con 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 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...”

En ese tenor, la actora *********, demandó la usucapión o prescripción positiva o adquisitiva respecto del bien inmueble identificado como *********; mismo que se encuentra inscrito ante el ********* bajo el folio electrónico número *********, del que solicita la fracción de terreno con una superficie de *******metros cuadrados** con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORESTE:** en *******metros** y colinda con *********; **AL SURESTE:** en *******metros** y colinda con *********; **AL SUROESTE:** en *******metros** y colinda con *********; **AL NOROESTE:** en *******metros** y colinda con *********;



PODER JUDICIAL

*****metros y colinda con *****; y que por mención de la actora, el bien inmueble se encuentra en posesión del mismo desde el día **veinte de mayo de dos mil trece**.

Y para acreditar la anterior circunstancia la actora exhibió la Documental Pública relativa a la constancia de inscripción de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, expedida por el *****, de la cual se advierte que bajo el folio real electrónico *****se encuentra registrado el *****, a favor de *****; documental pública a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** de la ley adjetiva civil, con relación al numeral **442** del propio código adjetivo; asimismo obra en autos el contrato privado de compraventa celebrado el veinte de mayo de dos mil trece, entre *****en su carácter de vendedor y *****, en su calidad de Compradora, respecto del bien inmueble materia de la presente *litis*, documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 442 y 449 en relación al diverso 490 del Código Procesal Civil en vigor; documentales previamente citadas y valoradas, con las cuales es viable demostrar la legitimación activa de la parte actora para demandar de ***** la **Usucapión prescripción positiva o adquisitiva del bien inmueble**, sin que esto signifique la procedencia de la acción.

Ahora bien, por cuanto a la legitimación pasiva del *****, se encuentra debidamente acreditada, pues de acuerdo lo previsto por el segundo párrafo del numeral 661 del Código Procesal Civil, no es viable ejercer ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles inscrito a nombre o entidad determinada, sin que se solicite la cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio.

Siendo pertinente señalar que dicho demandado compareció a través de su Apoderada Legal la Licenciada *****, personalidad que acreditó en términos de la copia certificada de la escritura pública número 104,350 otorgado

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

ante el aspirante a Notario número uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, Licenciado *****; escritura pública mediante la cual la Licenciada *****, Directora General del *****, otorgó **PODER GENERAL**, a favor de la profesionista antes referida; documental publica a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 y 491 de la Ley Adjetiva Civil en vigor del Estado de Morelos.

IV.- DEFENSAS Y EXCEPCIONES.

Por cuestión de orden se procede al estudio de las defensas y excepciones que hizo valer el codemandado **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales Del Estado de Estado**, al momento de contestar la demanda entablada en su contra, consistentes en:

1. La falta de acción y derecho;
2. La falta de legitimación a la causa así como al proceso;
3. La de contestación
4. La de normatividad administrativa;

Por cuanto a la excepción de **falta de acción y derecho**, la que en todo caso se refieren a una defensa de negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico sólo consiste negar la demanda, el de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, y el de obligar a la suscrita a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que será tomado en cuenta al momento de realizar el estudio de la pretensión principal; en consecuencia, deberá estarse a lo resuelto en la presente sentencia definitiva.

Es aplicable al respecto la tesis 612, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito,



PODER JUDICIAL

publicada en la página 449, del Tomo IV, Parte TCC, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, que textualmente indica:

*“**SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, 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 alegación de que el actor carece de acción, no está dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción...”*

Por cuanto a la excepción de **falta de legitimación a la causa así como al proceso**, es de precisar que en el considerando tercero de la presente resolución se examinó la legitimación procesal de las partes, y quedaron acreditadas éstas; por tanto, como se dijo, resulta **improcedente** dicha excepción, y por lo que hace a la falta de legitimación en la causa esta quedara resuelta al analizarse y valorarse los medios probatorios en el presente asunto, esto es constituye el estudio medular de esta sentencia.

La de **Contestación** la misma será analizada al momento de estudiar la procedencia de la acción que se hace valer la actora.

Por cuanto, a la excepción señalada como **Normatividad Administrativa**, la misma es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la Sentencia y en el caso de que la resolución sea favorable a la actora, por lo cual no tiene el carácter de defensa o excepción.

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

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Al no existir cuestión incidental que resolver, se procede al estudio de la **acción principal** entablada por *****en la Vía Ordinaria Civil contra *****y el ***** , de quien demanda la Prescripción Positiva de la fracción de terreno con una superficie de *******metros cuadrados**, identificado como identificado como *****; aludiendo como hechos los siguientes:

“...HECHOS

*I.-Que el inmueble identificado como *****mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , Inscrito en el ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , cuenta con una superficie total de ***** metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes NORESTE: *****mts y colinda con ***** , SURESTE: *****y colinda con ***** , SUROESTE: *****metros y colinda con ***** , NOROESTE: *****mts y colinda con ***** , como lo acreditó con el certificado de libertad de gravamen correspondiente, documento que solicito a esta autoridad se me tenga por agregado al presente escrito de demanda. Que la suscrita *****he venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble que aparece a nombre de ***** , inscrito en el ***** , bajo el folio electrónico inmobiliario ***** , con una superficie total de dicha fracción del inmueble de *****metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias de dicha fracción del inmueble son las siguientes: NORESTE: ***** y colinda con ***** . SURESTE: *****y colinda con *****SUROESTE: *****metros y colinda con *****NOROESTE: *****y colinda con ***** , posesión que eh venido teniendo desde el día 20 de mayo del año 2013, hace ya 8 años, dicha posesión ha tenido su origen en el contrato privado de compraventa que celebre con mi ahora, demandado, documental que me permitió acompañar al presente escrito de demanda, habiéndole pagado a mi vendedor el monto de la cantidad de *****por el citado inmueble, y que el ahora demandado me entrego recibo por el importe que le entregue, asimismo en la fecha de la celebración del contrato privado de compraventa me entrego la posesión real y material de la fracción del inmueble que le compre, habiéndose comprometido mi vendedor y ahora demandado a firmarme la escritura correspondiente, cosa que hasta esta fecha no ha cumplido, como lo podrá demostrar en su momento procesal oportuno.*



PODER JUDICIAL

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

3... manifestó que mi vendedor me entrego la posesión del inmueble citado en el presente escrito de demanda desde el día 20 de mayo 2013, hace ya 8 años y desde esa fecha he vendió teniendo la posesión de la fracción del inmueble ya antes descrita, inmueble que se encuentra a nombre de *****, dicha posesión la he adquirido y disfrutado en concepto de dueña de manera pública, cierta, pacífica, de buena fe, continua e ininterrumpida y que de dicha posesión como ya lo manifesté tuvo su origen en la compraventa que sostuve con el C. *****. ... desde que he ocupado el inmueble señalado..... no he sido molestado por nadie, obteniendo la posesión física de la fracción del inmueble antes citado, la posesión que tengo de dicho inmueble nunca ha sido perturbada por nadie, respetándome como dueña del mismo.

Por su parte el demandado **Director del *******, compareció a juicio por conducto de su Apoderada Legal Licenciada *****; quien en la contestación a la demanda entablada en cont ra de su representado, se limita a negar las pretensiones que se le reclaman, y ni afirma, ni niega los hechos de la demanda, por no ser hechos propios.

Al respecto, los artículos **1223, 1224, 1225, 1226, 1237, 1238 y 1242** del Código Civil vigente para el Estado establecen:

“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.”

“...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 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...”

“...OBJETO DE LA PRESCRIPCIÓN. Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley...”

“...CAPACIDAD PARA USUCAPIR. Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden hacerlo por medio de sus legítimos representantes...”

“...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...”;

“...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 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...”;

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

Por su parte, el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor señala lo siguiente:

“...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



PODER JUDICIAL

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

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...”

En ese contexto, es menester precisar que el requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción de usucapión prescripción positiva o adquisitiva y consecuentemente adquirir el dominio de un bien, es el de poseer en concepto de dueño; es decir, con ánimo de dominio. Aunado a este requisito, la posesión para poder prescribir debe tener determinadas cualidades, sin las cuales se originan los vicios de la posesión, mismas que son las siguientes: pacífica, continua, pública y cierta. Por último, además del requisito esencial y de las cualidades antes precisadas, la posesión para prescribir, debe tener una condición más que influye únicamente respecto al tiempo y consiste en la buena o mala fe.

Robustece lo anterior el criterio Jurisprudencial emitido en la Novena Época, con registro 162032, a Instancia de la Primer Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 101 del Tomo XXXIII, Mayo de 2011, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el rubro y texto siguiente:

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión

originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión. Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.”

En ese tenor, para que se actualice la hipótesis planteada en líneas que anteceden, la parte interesada deberá acreditar que empezó a poseer un inmueble mediante un título traslativo de dominio, respecto del cual tiene, o fundamentalmente cree que es un título bastante para transferir el dominio e ignora los vicios del mismo.

A ese respecto es importante referir que por **justo título** debe entenderse como la causa generadora de la posesión, que es todo acto jurídico que producen consecuencias de derecho y que lo legitima para comparecer como propietario mediante actos que revelan su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto jurídico no se haya hecho constar en documento.

En ese orden de ideas, para que proceda la acción de prescripción que solicita la actora sobre la fracción de terreno con una superficie de *******metros cuadrados**, identificado como *****; ubicado físicamente en *****; deben cumplirse los requisitos que prevén los artículos citados, al respecto y por cuanto al **primer elemento** de la prescripción adquisitiva, que es el **concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este**



PODER JUDICIAL

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

derecho, debe resaltarse que la parte actora ***** , refiere que ha tenido la posesión de buena fe, de manera cierta, pacífica, ininterrumpida y continua del citado bien en concepto de dueño desde el veinte de mayo de dos mil trece, y a fin de acreditar lo anterior exhibió la documental privada consistente en un contrato privado de compraventa de **veinte de mayo de dos mil trece**, en donde se hizo constar la compraventa que celebraron por una parte como vendedor *****y por la otra parte como compradora la aquí actora ***** , de una fracción de terreno comprendida dentro del inmueble identificado como *****con una superficie de la fracción de terreno con una superficie de *******metros cuadrados**, es decir, el bien inmueble materia del presente juicio y en donde consta concretamente en su cláusula **quinta** de dicho acuerdo de voluntades lo siguiente:

*“...**QUINTA.** – El precio fijado a la presente operación es por la cantidad de *****que en este acto el vendedor recibe de manos de su compradora a su entera satisfacción y que con la firma del presente instrumento otorga a la compradora el recibo más eficaz que conforme a derecho proceda y que si con posterioridad a juicio de peritos el valor del inmueble que vende resultare mayor, desde hoy el vendedor realiza en favor de su compradora mutua y recíproca donación...”*

Así también en la cláusula **Tercera** las partes expresaron:

*“... manifiesta el **C.** ***** , que con esta fecha le entrega la posesión real y material del inmueble que vende a favor de su compradora...”*

Documental privada anterior a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **442, 445, 449** en relación al diverso **490** del Código Procesal Civil en vigor; lo anterior en virtud de que se trata de una documental privada la cual fue presentada en su formato original y la misma no fue objetada por los demandados dentro del plazo

que tuvieron para ello, surtiendo sus efectos como si hubiera sido reconocida expresamente.

En ese orden de ideas, el denominado contrato privado de compraventa, puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se tiene el justo título para poseer el inmueble materia del juicio con el carácter de propietario y en consecuencia, ser apto para acreditar la calidad de propietario para efectos de acudir a un juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

Resulta aplicable a lo anterior, el criterio de la Octava Época, con registro 206602 a instancia de la Tercera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, de Junio de 1994, Tesis 3a./J.18/94, página 30, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214.

“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, 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*



PODER JUDICIAL

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

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.”

Ahora, por cuanto a las cualidades de la posesión, es decir, **la posesión pacífica, continua, pública y cierta**, éstas se encuentran acreditadas con la confesional ficta a cargo del demandado *********, en la que dada su incomparecencia injustificada se le declaro confeso de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, reconociendo fictamente que:

*“...Que conoce a su articulante; que su articulante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como *********, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *********, que el inmueble se encuentra inscrito en el ********* a su nombre; que las medidas y colindancias de la fracción del inmueble identificado como *********, mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *********, del cual su articulante ha venido teniendo la posesión son las siguientes: NORESTE: *********y colinda con *********, al SURESTE *********mts y colinda con *********, al SUROESTE *********metros y colinda con *********, al NOROESTE *********metros y colinda con *********, que su articulante ha venido teniendo la posesión de *********; que en fecha veinte de mayo de dos mil trece, su articulante tomó posesión de la fracción del inmueble identificado como *********, ubicado físicamente en *********; que la posesión que ha tenido su articulante es de *********metros cuadrados; que la fecha en que tomo posesión fue el *********; que la posesión que su articulante ha tenido desde el veinte de mayo de dos mil trece, es porque usted se lo vendió; que la posesión que ha tenido su articulante sobre la fracción del inmueble, es en concepto de dueña, de manera pública, cierta, pacífica, de buena, continua y de forma ininterrumpida, además de que jamás ha sido molestada o perturbada por nadie en dicha posesión; que a su articulante se le respeta como dueña de la fracción del inmueble; que su articulante pago la cantidad de *********de la fracción del inmueble identificado como *********, mismos inmueble que se encuentra ubicado físicamente en *********; que celebró con su articulante contrato privado de compraventa de fecha *********, por la venta de la fracción del inmueble...”*

Prueba Confesional a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 426 en relación con el **490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, toda vez que el demandado acepta hechos que le perjudican y que la misma se desahogó en términos de la ley. Sirve para robustecer lo anterior el criterio emitido en la Novena Época, con registro 173355 a instancia de la Primera Sala, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, de Febrero de 2007, en Materia Civil, Tesis: 1a./J. 93/2006, Página: 126, la cual en su contenido indica:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). *De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.*

Lo anterior de igual manera se encuentra corroborado con la prueba testimonial a cargo de las atestes *****y ***** , quienes al dar contestación a las preguntas formuladas refirieron en el caso en particular por cuanto a ***** , manifestó:

“... que conoce a su presentante; que la conoce desde que nació, porque son vecinos; que su presentante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** , que lo sabe porque estuvo presente desde que le vendió el señor ***** ; que sabe que en el Instituto del Registro Público de la propiedad y del



PODER JUDICIAL

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

comercio en el Estado, el inmueble identificado como ***** , se encuentra a nombre del señor ***** ; sabe que su presentante he venido teniendo la posesión de la fracción del inmueble, desde que le compro al señor Vicente; que las medidas y colindancias de la fracción del inmueble, y que su presentante ha venido teniendo la posesión son Noreste *****mts y colinda con ***** , Sureste ***** mts y colinda con ***** , al Suroeste *****mts y colinda con ***** , al Noroeste *****mts y colinda con ***** , que lo sabe porque estuvo presente; que sabe que la superficie total de la fracción del inmueble que ha venido teniendo la posesión es de ***** ; que la fecha en la cual su presentante tomó posesión de la fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado en la calle ***** , fue el día veinte de mayo de dos mil trece y lo sabe porque ha estado presente siempre; que la posesión que su presentante ha venido teniendo sobre la fracción del inmueble, es de manera pública, en concepto de dueña, de manera pública, ha sido cierta, pacífica, de buena fe, ha sido continua, de forma ininterrumpida, que no ha sido molestada por nadie, que jamás ha sido perturbada en dicha posesión; que a su presentante se le respeta como dueña de la fracción del inmueble identificado como ***** , mismo que se encuentra ubicado físicamente en ***** ; que sabe que el dinero para su presentante por el inmueble que compró a ***** , fue de ***** en billetes de quinientos pesos...”

Y la segunda de las atestes ***** refirió sustancialmente lo siguiente:

“...que conoce a su presentante, que se llama ***** ; que la conoce desde que nació y porque son parientes; que su presentante ha venido teniendo la posesión de una fracción del inmueble identificado como ***** , mismo inmueble que se encuentra ubicado físicamente en ***** Morelos, porque se lo compro al señor ***** y estuvo presente en la compraventa; que sabe que en el Instituto del Registro Público de la propiedad y del comercio en el Estado, el inmueble identificado como ***** , se encuentra a nombre del señor ***** , porque lo vio en el certificado de libertad y gravamen; sabe que su presentante ha venido teniendo la posesión de la fracción del inmueble, porque se lo compro al señor ***** y firmó como testigo en el contrato de compraventa; que las medidas y colindancias de la fracción del inmueble, y que su presentante ha venido teniendo la posesión son Noreste *****mts y colinda con ***** , Sureste *****mts y colinda con ***** , al Suroeste *****mts y colinda con *****

*****, al Noroeste *****mts y colinda con ***** que estuvo presente cuando se midió el inmueble; que la superficie total de la fracción del inmueble que ha venido teniendo la posesión es de *****; que la fecha en la cual su presentante tomó posesión de la fracción del inmueble identificado como ***** mismo inmueble que se encuentra ubicado en ***** fue el veinte de mayo de dos mil trece; que la posesión que su presentante ha venido teniendo sobre la fracción del inmueble, es en concepto de dueña, de manera pública, ha sido cierta, pacífica, de buena fe, ha sido continua, de forma ininterrumpida, que no ha sido molestada por nadie, que jamás ha sido perturbada en dicha posesión; que a su presentante se le respeta como única dueña de la fracción del inmueble identificado como ***** mismo que se encuentra ubicado físicamente en ***** desde que el señor ***** le vendió; que sabe que el dinero para su presentante por el inmueble que compró a ***** fueron ***** en billetes de quinientos pesos..”

Con dichas testimoniales y la confesional a cargo del demandado, es posible arribar a la certeza de que la accionante tiene la posesión del citado inmueble desde hace más de cinco años, que lo adquirió por la celebración del contrato privado de compraventa que celebro con ***** el día veinte de mayo de dos mil trece, que su posesión ha sido de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe, a título de dueño**, y que ha estado en posesión de ese predio hace más de cinco años, señalando las circunstancias por las que les constan los hechos, sobre los cuales depusieron, testimonios a los que se les concede eficacia probatoria plena, puesto que coinciden en lo general entre sus deposados y lo expuesto por la parte actora en su escrito de demanda, específicamente sobre las características de la posesión que ha tenido sobre el predio materia de la Litis, eficacia probatoria que tienen en términos de lo dispuesto por el artículo **490 y 491** del Código Procesal Civil vigente, corroborándose lo anterior con las documentales que corren agregadas en autos.

Teniendo sustento a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitidos en la Novena Época, con registros 199538, 195927 y 164440, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, las cuales indican:



PODER JUDICIAL

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

“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDONEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. *La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.”*

“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.”*

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

No puede dejar pasar por alto, que si bien la prueba testimonial valorada, a pesar de que goza de mayor idoneidad para aportar elementos de convicción sobre la posesión, ello no lleva al extremo de tomar esa prueba como exigencia absoluta, porque al existir pluralidad de probanzas allegadas al juicio, sometidas a una apreciación valorativa consistente y exhaustiva, pueda generar en la juzgadora la convicción plena de la posesión con las características exigidas, pero sobre todo de la existencia del inmueble materia del juicio, así como quien es la persona que ostenta su posesión, lo que

se demuestra con el medio de prueba que fuera ordenada por la suscrita, mediante auto de siete de octubre de dos mil veintiuno, consistente en la prueba de **INSPECCION** practicada por la actuario adscrita a este Juzgado el trece de octubre del presente año, en la que hizo constar que se constituyó en *****, que se ubica en *****, prueba de inspección que se le otorga valor probatorio pleno en términos de 490 de la Ley Adjetiva Civil en relación directa con el artículo 395 del citado código, y con la cual se acredita la identidad de dicho inmueble materia de prescripción, además de que es la parte actora quien viene realizando los actos de posesión en el mismo, desde hace más de veinte años, lo que constató con los diversos vecinos de la propia *****, quienes proporcionaron sus nombre exhibieron sus respectivos documentos de identificación y manifestaron que la actora es la persona que ha estado viviendo en el domicilio motivo de la inspección en su carácter de propietaria, lo que convierte en eficaces los hechos vertidos por la actora en su escrito de demanda, así como lo expuesto por los atestes valorados anteriormente, aunque si bien el mandato ordenado fue que se entrevistara con los vecinos colindantes en sus puntos cardinales, la actuario dio fe de que tanto en el lado suroeste y Noroeste, se encuentran construcciones en obra negra e incluso exhibió las correspondientes fotografías que ilustran a la Juzgadora y con lo cual se tiene por cierto que no existen vecinos en los puntos cardinales referidos, sin embargo a falta de ellos, se reitera, la actuario entrevisto a los vecinos que se encuentra el primero ubicado en la parte de frente al inmueble materia e la inspección y el segundo entrevistado es habitante de la propia calle donde se encuentra la fracción del inmueble materia de este Juicio, por lo tanto, ambas personas entrevistadas por la actuario, tienen vecindad en dicha calle mayor a cinco años, lo que se puede advertir con meridiana claridad, que de dicha diligencia arroja la presunción plena que quien tiene la posesión del predio materia de la Litis es la parte actora y por



PODER JUDICIAL

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

ende la identificación plena de la fracción del bien inmueble de la usucapión.

A lo anteriormente aseverado, se toma en consideración el criterio jurisprudencial emitido en la Octava Época, con registro 228851 a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito siendo su fuente el Semanario Judicial de la Federación Tomo III, Segunda Parte-2, de Enero-Junio de 1989, en materia Civil, la cual indica:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

Cuando se pretende adquirir la propiedad a través de la usucapión, deberá existir identidad entre el bien que se posee y el que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la parte demandada puesto que la acción se endereza en contra de la persona que aparece como propietaria en el registro.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 777/88. Leonardo Bárcenas Rodríguez. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.

Así pues, toda vez que la parte actora *****se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el año dos mil trece, se colige que han transcurrido más de cinco años de la posesión y por lo tanto se cumple con el requisito consistente en la posesión de buena fe en concepto de dueña por cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad de un bien inmueble.

Por tanto, concatenados todos los medios probatorios descritos con anterioridad, los cuales fueron valorados tanto en lo individual como en su conjunto por este Órgano Jurisdiccional, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, es que se llega a la convicción de que ha operado la pretensión ejercitada a favor *****, respecto de la fracción de terreno con una superficie de *******metros cuadrados**, identificado como *****, ubicado físicamente

en *****, y cuyos datos registrales se encuentran inscritos ante el *****, actualmente bajo el número de folio electrónico *****.

En consecuencia, se declara que *****, se ha convertido en propietaria por Prescripción Positiva de la fracción de terreno con una superficie de *******metros cuadrados**, identificado como *****, ubicado físicamente en *****, con las medidas y colindancias, **AL NORESTE:** en *****metros y colinda con *****; **AL SURESTE:** en *****metros y colinda con *****; **AL SUROESTE:** en *****metros y colinda con *****; **AL NOROESTE:** en *****metros y colinda con *****, así como datos registrales que ya quedaron descritos en líneas que anteceden.

En ese tenor, ante la procedencia de la acción previo los trámites administrativos que la actora *****, realice por cuanto a la subdivisión del predio, se ordena la **cancelación** en el *****, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *****, única y exclusivamente sobre la fracción que se encuentra comprendida en su predio, con la superficie de *******metros cuadrados** e inscribirlo a nombre de la parte actora *****, **previo los trámites administrativos que esta misma realice para la suscripción**, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Sirve a lo anterior el criterio emitido en la Octava Época, con registro 221260 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Noviembre de 1991, en materia Civil, Tesis III.3o.C. J/5, página 129, Gaceta 47, Diciembre de 1991, página 81 Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 579, página 421, la cual indica:

**PODER JUDICIAL**

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

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA DEMANDA DEBE ENDEREZARSE CONTRA QUIEN APAREZCA COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A LA FECHA DE INICIACIÓN DEL JUICIO. Si el propietario del bien que se pretende usucapir transmite el dominio a un tercero con fecha anterior a la presentación de la demanda de usucapición, pero la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad se realiza con posterioridad a cuando se entabló la contienda, es inconcuso que la indicada demanda no debe enderezarse en contra del nuevo adquirente, sino de quien a la fecha en que se inició el juicio aparecía todavía como propietario en el Registro, no obstante ser el anterior dueño, en virtud de que el legislador jalisciense así lo precisa en el artículo 1185 del Código Civil del Estado.”

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 104 a 106, 504 a 506, 661 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

R E S U E L V E:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atenta a las consideraciones vertidas en los Considerandos I y II de este fallo.

SEGUNDO: La parte actora *****, probo la acción de prescripción positiva que hizo valer, y el demandado *****, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía, en tanto el *****, no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer; en consecuencia,

TERCERO: Se declara que *****, se ha convertido en propietaria por Prescripción Positiva de la fracción de terreno contenida dentro del inmueble identificado como *****, ubicado físicamente en *****, únicamente en la superficie de ***** con las medidas y colindancias, así

como datos registrales que ya quedaron detallados en el Considerando V de esta Resolución.

CUARTO: Ante la procedencia de la acción, previo los trámites administrativos que la actora *****realice por cuanto a la subdivisión del predio; se ordena la **cancelación** en el *****, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *****, **únicamente sobre la fracción** de terreno contenida dentro del inmueble identificado como *****, ubicado físicamente en *****, con una superficie de *******metros cuadrados**, a nombre de la parte actora *****, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió y firma en definitiva la **Licenciada GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, quien da fe.