

**PODER JUDICIAL**

Xochitepec, Morelos; cinco de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS los autos para resolver en definitiva el expediente **1653/2020** antes 426/2014, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **Prescripción Positiva**, promovido por ***** contra ***** , ***** , **TAMBIÉN CONOCIDA COMO ******* así como **DEL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado y;

R E S U L T A N D O :

1. Mediante escrito presentado el **diecinueve de agosto de dos mil catorce**, ante la Oficialía de Partes del entonces Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito judicial del Estado de Morelos, ***** , demandó en la vía Ordinaria Civil y en ejercicio de la Acción de Prescripción Positiva de ***** y del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes pretensiones:

"1.- Que se me declare propietario en virtud de la prescripción adquisitiva de buena fe, del bien inmueble ubicado en ***** , con una superficie de 122.00 M2, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 14.61 mts. Y colinda con *****
Al Sur en 11.00 mts. Y colinda con *****.
Al Este en 10.00 mts. Y colinda con ***** , también conocida como *****; y,
Al Oeste en 9.50 mts. Colinda con *****.

Inmueble que actualmente aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos a nombre de ***** **bajo el número de registro 32, a fojas 57, del libro 107, Sección 1ra, volumen II, de 18 de agosto de 1998.** Aclarando que el título generador de mi posesión lo constituyen el contrato privado de compraventa de fecha 04 de agosto de 2008, mismo que se anexa en original a la

presente demanda, por lo tanto, dicho contrato carece de forma exigida por el artículo 1807 del Código Civil del Estado de Morelos...

Por lo tanto, la acción de prescripción servirá para perfeccionar el citado contrato de compraventa que generó mi posesión, lo cual en su momento me exentará del pago del impuesto sobre la renta en términos de los artículos 155 fracción III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y del artículo 205 del su reglamento ...

2.- La cancelación de la inscripción registral en el Instituto del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos, que hasta la fecha aparece a nombre de la demandada ***** **bajo el número de registro 32, a fojas 57, del libro 107, sección 1ra, volumen II, de 18 de agosto de 1998**, como consecuencia de que ha operado a mi favor la prescripción adquisitiva de buena fe respecto del inmueble citado.

3.- La inscripción de la sentencia firme donde se me declare propietario, previa protocolización notarial, en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos a mi favor del bien inmueble ubicado en ***** , con una superficie de 122.00 M2, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 14.61 mts. Y colinda con *****

Al Sur en 11.00 mts. Y colinda con *****.

Al Este en 10.00 mts. Y colinda con ***** , también conocida como *****; y,

Al Oeste en 9.50 mts. Y colinda con *****.

Esto en virtud de que ha operado la prescripción adquisitiva de buena fe a mi favor."

Expuso como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos en obvio de repetición innecesaria, invocó el derecho que consideró aplicable y, adjuntó las documentales que obran en autos.

2. Por auto de **diecinueve de agosto de dos mil catorce**, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente; ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados para que dentro del plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda interpuesta en su contra, y se les requirió para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la competencia de este Juzgado, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones, aun las de carácter personal, le

**PODER JUDICIAL**

surtirían efectos por medio del Boletín Judicial editado por este Tribunal Superior de Justicia del Estado.

3.- El doce de octubre de dos mil quince, se emplazó a juicio a *****, y el diez de noviembre de dos mil quince, se le tuvo por acusada la rebeldía y por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda instaurada en su contra.

4.- El cinco de febrero de dos mil dieciséis, se emplazó por exhorto a la demandada Dirección del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, y mediante escrito 1717, acordado el diecisiete de febrero de dos mil dieciséis, se le tuvo por presentado dando contestación a la demanda instaurada en su contra; y con la misma, defensas y excepciones, se ordenó dar vista a la actora para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho conviniera.

5.- El veintiséis de abril de dos mil dieciséis, se señalaron día y hora para efectos de que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto, preceptuada por el numeral 371 del Código Procesal Civil.

6.- El once de mayo de dos mil dieciséis, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración prevista por el artículo 371 del Código Procesal Civil, a la que no compareció ninguna de las partes, a pesar de estar debidamente notificados para tales efectos, por tanto, no se estuvo en condiciones de procurar una conciliación entre las partes, procediendo a depurar el procedimiento, y toda vez que no se ofrecieron excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver en la audiencia, se abrió el juicio a prueba

concediendo a las partes un plazo común de ocho días para ofrecer sus pruebas.

7.- Mediante auto de fecha **treinta de mayo de dos mil dieciséis**, se señaló día y hora para el desahogo de la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, y se admitieron las siguientes **PRUEBAS OFRECIDAS POR LA PARTE ACTORA**: Las **CONFESIONALES** y **DECLARACIONES DE PARTE** a cargo de la demandada *****; la **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y; la **INSPECCIÓN JUDICIAL**; la **DOCUMENTAL PÚBLICA Y PRIVADA** marcadas con los romanos IV y V; la **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** y la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.

8.- El día **doce de agosto de dos mil dieciséis**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, a la que no comparecieron la actora ni sus testigos, así tampoco los demandados, a pesar de estar debidamente notificados para tales efectos, únicamente el abogado patrono de la parte actora, por tanto, se tuvo por confesa a ***** , y se declararon desiertas las pruebas testimonial e inspección judicial ofertadas por la actora.

9.- El veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, se dictó un auto regulatorio a efectos de llevar a cabo la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada *****.

10.- Mediante escrito 10258, compareció EVERARDO GARCÍA MEJÍA, apersonándose al presente asunto en su carácter de Apoderado Legal de ***** , en términos de la Escritura Pública 6,538, pasado ante la fe del Notario Público número Uno de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos, personalidad que le fue reconocida el ocho de septiembre de dos mil dieciséis, a través del cual en su

**PODER JUDICIAL**

carácter de apoderado legal de *****, se allanó a todas y cada una de las prestaciones.

11.- El veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, en la cual se declaró desierta la prueba de declaración de parte ofertada por la parte actora.

12.- El veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, se dictó un acuerdo regulatorio con la finalidad de que la demandada *****, compareciera dentro del plazo de tres días a ratificar el escrito en el que se allana a la demanda; por tanto, el apoderado legal de la citada demandada, EVERARDO GARCÍA MEJÍA, compareció a ratificar dicho escrito ante la presencia judicial el dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, y el quince de noviembre de dos mil dieciséis de ordenó turnar para resolver en definitiva el presente asunto.

13.- El veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis, se dictó un auto regulatorio en el que se dejó sin efecto legal la audiencia de veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis, para efectos de reponer la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en lo concerniente al desahogo de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada *****, así como todo lo actuado a partir de dicha diligencia. Por tanto, en dicho acuerdo se señalaron nuevos día y hora para efectos de que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos prevista por el numeral 400 de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

14.- Con escrito 14928, signado por el abogado patrono del actor, solicitó desistirse de la prueba de declaración de parte a cargo de la demandada, y con fecha treinta de

noviembre de dos mil dieciséis, se acordó que hasta en tanto ***** , compareciera a ratificar ante la presencia judicial dicha petición, se acordaría lo conducente.

15.- El ocho de diciembre de dos mil dieciséis, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto, audiencia en la que se declaró desierta la prueba de declaración de parte ofertada por la actora, y se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

16.- El veinticinco de enero de dos mil diecisiete, se dictó un auto regulatorio con la finalidad de que el actor exhibiera la constancia original expedida por el Registro Agrario Nacional, a efecto de que se tuviese la certeza jurídica de que los bienes inmuebles materia de litigio no formaban parte de un polígono de reserva ecológica o no se encuentren inmersos dentro de alguna comunidad o ejido.

17.- El cinco de abril de dos mil diecisiete, se tuvo por presentado al abogado patrono de la parte actora exhibiendo el certificado de libertad o de gravamen relativo al inmueble materia de la presente controversia, y el diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, se le tuvo al citado profesionista exhibiendo la copia certificada ante notario de la escritura pública 6,840, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado, relativa al contrato de compraventa celebrado entre ***** y ***** , respecto del veinte punto cuarenta y dos por ciento (20.42%) de la *****-1, de la relotificación del Fraccionamiento Lomas del Manantial, ***** , Municipio de Xochitepec, Morelos, y con dicha fecha se turnaron los autos para resolver en definitiva.

18.- El trece de junio de dos mil diecisiete, se dictó un auto regulatorio a efectos de llamar a juicio a ***** .



PODER JUDICIAL

19.- En virtud de lo anterior, el tres de diciembre de dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a ***** y/o *****, y el siete de enero de dos mil veinte, compareció *****, a emplazarse a juicio, por tanto, el veinticuatro de enero de dos mil veinte, se ordenó requerir a la citada a efecto de que compareciera ante este Juzgado a ratificar su escrito 1118, donde se allana al presente juicio.

20.- El catorce de agosto de dos mil veinte, en cumplimiento al acuerdo general emitido el tres de marzo de dos mil veinte, por la Junta de Administración, Vigilancia y Disciplina del Poder Judicial, por el cual se creó el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado, se tuvo por recibido el expediente **426/2014-2**, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL promovido por *****, contra ***** e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, del índice del Juzgado Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, por lo tanto, este Juzgado se avocó al conocimiento de los autos, y se ordenó la radicación del citado juicio, por tanto, fue radicado con el número **1653/2020-2**, lo que se hizo del conocimiento a las partes para los efectos legales a que haya lugar.

21.- El veintidós de junio de dos mil veintiuno, compareció *****, a ratificar su escrito 1118, en el que se allana a la demanda entablada en su contra.

22.- Por último, el diez de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó turnar los presentes autos para resolver en definitiva el presente asunto, cuestión que se hace al tenor de lo siguiente, y;

C O N S I D E R A N D O :

I.- Este Juzgado Segundo Civil del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es *competente* para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los artículos **18, 23 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil en vigor, para el Estado de Morelos, que a la letra establecen:

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

“ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia.
La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.”

“ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. *Es órgano judicial competente por razón de territorio:*

... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;”...

De lo anterior se advierte, que este Juzgado es competente para resolver la presente contienda judicial, puesto que el domicilio donde se ubica el bien inmueble materia de la presente contienda judicial [*****], también conocida como *****, Sin Número, del poblado de Chiconcuac, Municipio de Xochitepec, Morelos: con las siguientes medidas y colindancias AL NORTE: EN 14.61 MTS., colinda con ***** AL SUR: en 11.00 mts., y colinda con ***** AL ESTE: en 10.00 mts., y colinda con *****, también conocida como Carretera Emiliano Zapata- Zacatepec, y AL OESTE: en 9.50 mts., y colinda con *****., con una superficie total de 122.00 metros cuadrados] se ubica dentro de la competencia de este Juzgado.



PODER JUDICIAL

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

Ahora bien, para efectos de acreditar que el inmueble materia de litis no formaba parte de un polígono de reserva ecológica o no se encuentran inmersos dentro de alguna comunidad o ejido, el actor exhibió la copia certificada ante Notario de la Escritura Pública número 6,840, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de Xochitepec, Morelos, en la que consta el contrato de compraventa celebrado entre ***** como vendedor y como compradora *****, respecto de la adquisición en copropiedad el veinte punto cuarenta y dos por ciento del Lote número 32, de la *****-1, de la relotificación del Fraccionamiento Lomas del Manantial, *****, Municipio de Xochitepec, Morelos, identificado catastralmente con la cuenta 3304-00-900-036, con superficie de 2,448 M2, y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE.- En 48.00 mts., con Lote 31.

AL SURESTE.- en 112 mts., con la Carretera Cañera a Zacatepec.

AL SUROESTE.- En 102.00 mts., con Ejido de Xochitepec.

Dicho predio fue vendido por la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.).

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio para efectos de acreditar que el inmueble materia de la presente litis no pertenece a algún polígono de reserva ecológica y tampoco está inmerso dentro del alguna comunidad o ejido; ello, en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor.

II.- La vía elegida es la correcta, en términos de lo dispuesto por el artículo **661** de la Legislación Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, mismos que establecen:

“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.”*

De los preceptos señalados con anterioridad se observa que la pretensión principal de actor se tramita en la Vía Ordinaria Civil.

III.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede en primer término al estudio de la legitimación de las partes, análisis que es obligación del suscrito Juzgador y por ser esta una cuestión de orden público y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el precepto **179** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, establece:

“ARTÍCULO 179.- *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 obligación y quien tenga el interés contrario.”*

Por su parte, el numeral **191**, de la misma Legislación Procesal, señala:

“ARTÍCULO 191.- *Habrán 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."

Así mismo, el dispositivo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, establece que:

"ARTÍCULO 356.- Resoluciones que pueden dictarse respecto a la demanda presentada. El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio:

... "IV.- Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado;"...

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación en la causa** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es la condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde.

En este tenor, es importante mencionar que habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada, de ahí que, nadie puede hacer valer en juicio, en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley, acorde a lo previsto por el artículo **191** de la Ley Civil Adjetiva vigente en el Estado de Morelos, asimismo, la parte demandada tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el precepto **17** de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y por el artículo 2º de la Ley Procesal de la materia.

Ahora bien, los presupuestos para el ejercicio de la acción, y las condiciones para la procedencia de ésta son cuestiones diversas. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la sentencia definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio **corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado**, por tal motivo, para satisfacer la exigencia del concepto de legitimación activa y pasiva de las partes, la primera, es la potestad legal que tiene el accionante para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia **y, que además, se tenga la titularidad del derecho cuestionado en juicio, contrario sensu**, la legitimación pasiva consiste en la identidad del demandado con la persona a cuyo favor está la Ley, es decir, que la demandada estará legitimada en la causa cuando se ejercite en su contra un derecho que realmente le corresponde, de tal manera, que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es irrefutable que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia que resuelva la litis principal.

En este orden de ideas, tomando en cuenta los preceptos legales invocados, tenemos que la parte actora *****

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

acreditó su legitimación con la exhibición del Contrato Privado de Compraventa en relación al predio ubicado en la Carretera Tejalpa Zacatepec, en Chiconcuac, Municipio de Xochitepec, Estado de Morelos, identificado catastralmente con la Clave Catastral 3304-00-900-043, con una superficie total de 122.00 metros cuadrados, en donde consta como vendedora ***** y como comprador ***** el terreno, antes mencionado, mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias:

Al **NORTE** mide 14.61 metros y colinda con *****

Al **SUR** mide 11.00 metros y colinda con *****.

Al **ESTE** mide 10.00 metros y colinda con Carretera Zacatepec-Tejalpa, y

Por el **OESTE** mide 9.50 metros y colinda con *****.

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el numeral **442** en relación con el **490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, en virtud de que de la misma se advierte la existencia de un acto jurídico traslativo de dominio a favor de la parte actora sobre el bien inmueble que refiere, lo que le da facultad o interés jurídico para deducir las acciones correspondientes a proteger el derecho de propiedad que se deriva de tal documento, con lo que queda acreditada la legitimación procesal activa de la parte actora *****, para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, deduciéndose además, la legitimación procesal pasiva de los demandados ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para actuar en el presente juicio, dado que se está instaurando en su contra y tienen la ineludible necesidad de defenderse jurídicamente, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio emitido por la autoridad federal que bajo el rubro indica:

*No. Registro: 227,079. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989. Tesis: Página: 312. “**LEGITIMACIÓN PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM.** Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesan para actuar en el juicio, dado que se está entablado en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 445/89. Julián Torres Pulido. 20 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: María del Rocío F. Ortega Gómez.*

IV. ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS OPUESTAS POR EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS. Por cuestión de método y orden procesal, acorde a los principios de claridad, congruencia, exhaustividad y precisión, para la redacción de sentencias establecidos en la sistemática jurídica prevista en los artículos **105** y **106** de la Legislación Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, previo a resolver el fondo del negocio principal, se procede al **análisis de las interpuestas** por el citado demandado al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Excepciones de las que se aprecia que esencialmente se hacen consistir en:

“...
FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA, ASÍ COMO AL PROCESO. En contra de 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 establecidos en la Ley, para el reclamo de dichas prestaciones.

Así también opongo la excepción de normatividad administrativa, ya que una vez dictada la sentencia y en caso

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

de que esta falle a favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del juez.
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen.
- 3.- Declaración y pago de ISABI.
- 4.- Plano Catastral.
- 5.- Pago de derechos.

..."

Por cuanto a la **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO (sine actione agis)**, ésta no constituye propiamente 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 la actora reconventionista carece de acción o derecho para hacer valer sus pretensiones, no entra en esa categoría, pues 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, lo que también ocurre con la excepción de falsedad de los hechos y la de dolo y mala fe, pues corresponde a la actora acreditar los hechos en los que sustenta sus pretensiones. Sustenta lo anterior, la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

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 entra 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.

En lo que respecta a las excepciones de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO AL PROCESO**, es

de precisar que en el considerando segundo de la presente resolución se examinó la legitimación procesal de las partes, y quedaron acreditadas éstas; por tanto, como se dijo, resultan **improcedentes** dichas excepciones.

En lo que respecta a la excepción enunciada como: **LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA**; si bien no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer la demandada para retardar el curso de la acción o para destruirla, y que no está contemplada como excepción en el Capítulo II, Título Cuarto de la Legislación Procesal Civil, que alude a las excepciones dilatorias que pueden oponerse en el juicio, ya que no la enuncia expresamente como tal, y no puede estimarse que se encuentra implícita en la última fracción del precepto citado cuando éste dice que pueden oponerse dentro de esta clase de excepciones las que sin atacar el fondo de la acción deducida tiendan a impedir legalmente el procedimiento, porque el diverso artículo 357 del Código Procesal Civil encomendó a la Juzgadora la obligación de analizar de oficio la forma en que se propuso la demanda, imponiéndole la carga de advertir al promovente sobre la deficiencia que en concreto impida el estudio de su escrito inicial, ya que esta última disposición legal dispone que si la Juez encuentra que la demanda es oscura o irregular, prevendrá al actor para que la aclare, corrija o complete, señalándole en concreto sus defectos, de donde se sigue que el argumento de defensa de que se trata constituye un obstáculo jurídico para la tramitación de la demanda, eliminando así la posibilidad de que pueda plantearse como excepción al contestarla; por lo tanto, el análisis de las mismas se realizará al momento de justipreciar el cúmulo de pruebas aportadas en autos.

V.- Bajo esta tesitura, en relación a la pretensión de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA O ADQUISITIVA**, demandada por



PODER JUDICIAL

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

***** contra ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y demás prestaciones demandadas, mismas que se tiene aquí por reproducidas en cumulo innecesario de repetición, basándose para ello en los hechos que se encuentran transcritos en el expediente principal de las fojas de la 5 a la 9, y que en este acto se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.

Para determinar sobre la procedencia o improcedencia de las prestaciones demandadas por la parte actora principal, es importante previamente observar lo previsto en los artículos **996, 1223, 1224, 1237 y 1238** del Código Civil vigente del Estado, mismos que a la letra estipulan:

"ARTICULO 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."

"ARTICULO 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."

"ARTICULO 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 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."

De los tres primeros transcritos, se desprende que la posesión es un poderío de hecho que se ejerce sobre una cosa por el cual se retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia; esa posesión puede ser originaria o derivada, el que posee la cosa a título de propietario tiene una posesión originaria, y el que posee a título de usufructuario, arrendatario, el depositario, entre otros,

es poseedor derivado. Ahora bien, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva, *la posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.* Asimismo de los preceptos legales citados se desprende que para la procedencia de la acción de prescripción positiva o usucapión, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión sea: en concepto de **dueño, pacífico, continuo, público, cierto y por el tiempo que marca la ley.**

Por cuanto hace a los artículos 1237 y 1238, del mismo cuerpo de leyes; es de precisarse que el artículo **1237** del Código Civil en vigor, establece que:

“ARTICULO 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.”.*

Por su parte, el numeral **1238** de la Ley Sustantiva Civil invocada, señala que:

“ARTICULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

- I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular 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*



PODER JUDICIAL

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."

Asimismo, el dispositivo **1242** de la misma Ley dispone que:

"ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. 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 pretensión".

De los preceptos legales antes transcritos se advierte que la prescripción positiva o usucapión es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífico, continuo, público y por el tiempo que marca la ley.

Es menester precisar que el requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción de prescripción positiva 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.**

En ese tenor, para que se actualice la hipótesis planteada en líneas que anteceden, el interesado 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 o bien que este lo adquirió de mala fe por no contar con un justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, que debe significar que la causa generadora de la posesión, que es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencia de derecho y que legitima al poseedor para comportarse como propietario mediante actos que revelen su dominio sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

Al efecto la parte actora refiere de manera sustancial bajo protesta de decir verdad como hechos:

Que *****, le vendió mediante contrato privado de compraventa celebrado el 04 de agosto de 2008, el inmueble ubicado en *****, también conocida como Carretera *****, sin número, del poblado de Chiconcuac, municipio de Xochitepec, Morelos, con una superficie de 122.00 M2., con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 14.61 mts., colinda con *****
 Al Sur en 11.00 mts., colinda con *****.
 Al Este en 10.00 mts., colinda con *****, también conocida como *****.
 Al Oeste, en 9.50 mts., colinda con *****.

Que a partir de la fecha en que celebró el contrato privado de compraventa, ha invertido mucho tiempo, dinero y esfuerzo para cuidar y mantener limpio el inmueble, el cual ha disfrutado en compañía de su familia.

Que en dicho inmueble vive y tiene un local, que vive ahí desde que le vendieron el predio. Que ha ejecutado toda clase de actos de posesión y dominio, pues toda la comunidad circundante le reconoce como legítimo propietario, y para cualquier situación relacionada con el departamento tanto particulares como autoridades lo identifican como dueño del predio y se dirigen a él para cualquier cuestión respecto de dicho inmueble. Que ninguna persona jamás se ha opuesto a su posesión en todo el tiempo que tiene de ejercerla, nadie lo ha molestado de manera alguna, ya que tiene todos y cada uno de los documentos y demás pruebas que lo acreditan como el legítimo dueño.

Ahora bien, de las constancias que integran los autos, así como del análisis de las pruebas ofrecidas por la parte actora principal; tomando en consideración los requisitos anteriores y

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

de acuerdo a los planteamientos de la aquí actora principal, este órgano jurisdiccional concluye que la misma tiene plena legitimación para demandar la Prescripción Positiva o Adquisitiva del bien inmueble materia de la presente contienda judicial, toda vez que con los medios de prueba que ofreció acredita **que comenzó a poseer debido a un título traslativo de dominio**; es decir, la adquisición del inmueble identificado como: *****, también conocida como *****, Sin Número, del poblado de Chiconcuac, Municipio de Xochitepec, Morelos; tal como quedó debidamente justipreciado; fue acreditada en términos del contrato privado de compraventa de cuatro de agosto de dos mil ocho, firmado entre ***** como vendedora y ***** como comprador. Documental que ha sido debidamente analizada en el cuerpo del presente fallo y que en este apartado se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 442 y 490 del Código Procesal Civil, debido a que con el mismo se acredita que el actor tiene la posesión originaria debido a que cuenta con un título traslativo de dominio eficaz para acreditar dicha posesión e, inclusive, en su Cláusula Segunda, se deduce que las partes estipularon lo siguiente:

“... ”

2) EL PRECIO CONVENIDO POR LAS PARTES PARA ESTA OPERACIÓN LO CONSTITUYE LA CANTIDAD DE \$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) QUE LA PARTE VENDEDORA ACEPTA HABER RECIBIDO CON ANTERIORIDAD A ESTE ACTO, POR LO QUE OTORGA DE RECIBIDO FINIQUITO.

“... ”

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 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. Es aplicable al presente asunto el criterio emitido en la Octava Época, con registro: 224820, a Instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, **Jurisprudencia**, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VI, Segunda Parte-1, de Julio a Diciembre de 1990, en Materia Civil, Tesis I.4o.C. J/30, página: 385, Genealogía: Gaceta 33, Septiembre de 1990, página 108. Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, tesis 578, página 420, la cual indica:

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. HECHOS SUSCEPTIBLES DE GENERAR LA POSESIÓN APTA PARA LA. *Conforme a los artículos 1151 y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que señala el segundo de esos preceptos, según se trate de posesión de buena o de mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Esta institución, como medio de adquisición de dominio, tiene por lo general como presupuesto la inercia del auténtico propietario del bien, que lo deja en manos de otro poseedor, situación a la que corresponde y acompaña, como elemento predominante, la actividad de este último que se manifiesta en el ejercicio de la posesión que el propietario original descuidó. Por su parte, el artículo 826 del cuerpo de leyes citado establece, que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. Al aludir al concepto de "dueño o propietario", el código sustantivo emplea una denominación que comprende al poseedor con título objetivamente válido (aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para su transmisión), con título subjetivamente válido (aquél que origina una creencia fundada respecto a la transmisión del dominio, aunque en realidad no sea bastante para la adquisición del bien) y aún sin título, siempre y cuando esté demostrado, tanto que dicho poseedor es el dominador de la cosa (el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico), como que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada. Cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válida, **la posesión en carácter de dueño debe emanar de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de propiedad, como son la venta, la donación, la permuta, el legado, la adjudicación por remate, la dación en pago, etcétera**, pues nunca podrán prescribir los bienes que se poseen a nombre ajeno, en calidad de arrendatario, depositario, comodatario, usufructuario, etcétera, porque éstos poseen la cosa en virtud de un título que les obliga a restituirla a aquél de quien la recibieron. De esta manera, es válido establecer que si*



PODER JUDICIAL

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

por efecto de una venta, de una donación o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona que creía propietaria de ella, pero en realidad no lo era, puede adquirir por prescripción positiva el bien, si reúne los requisitos legales a que se ha hecho referencia, porque el acto jurídico defectuoso no es el que constituye la fuente de adquisición de la propiedad, sino que ésta se encuentra en la propia ley, que prevé la institución de la usucapión; aquél acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario, sobre la base de un título que aun cuando esté viciado (si el título no adoleciera de defecto alguno, no habría necesidad de acudir a la prescripción para consolidar el dominio), la ley le atribuye efectos, como se constata en el texto de los artículos 806 y 807 del Código Civil para el Distrito Federal."

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 869/89. Gabriel Rojas Soriano. 13 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 2764/89. Pedro Mejía Avila y otro. 4 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3994/89. Departamento del Distrito Federal. 7 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 4144/89. Lilia Sabag de la Garza. 14 de diciembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 2684/90. Urbanismo, Casas y Construcción, S.A. 30 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: R. Reyna Franco Flores.

Nota: Esta tesis contendió en la contradicción 39/92 resuelta por la Tercera Sala, de la que derivó la tesis 3a./J. 18/94, que aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 78, junio de 1994, página 30, 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."

Por último se cita la jurisprudencia emitida en la Octava Época, con registro: 206602, a Instancia de la Tercera Sala, cuya fuente es la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 78, de Junio de 1994, en Materia Civil, Tesis: 3a./J. 18/94, Página: 30, Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214, la cual indica:

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

De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada."

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 Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.



PODER JUDICIAL

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

Ello es así, dado que también se encuentra exhibido el Certificado de Libertad o de Gravamen, fechado el uno de febrero de dos mil diecisiete, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil; dado que con dicha documental se acredita fehacientemente que el inmueble descrito como: ***** , ***** , ***** , **de la ***** , *******”, se encuentra registrado a nombre de la demandada ***** y de la tercero llamada a juicio ***** y/o ***** y/o *****; por lo tanto, los mismos estaban facultados para realizar el contrato de compraventa del inmueble materia del juicio que nos atañe.

Ahora bien, 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 de ***** , en la que dada su incomparecencia injustificada se le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, reconociendo el doce de agosto de dos mil dieciséis, fictamente que:

Que le vendió el inmueble ubicado en ***** , también conocida como ***** , al señor ***** .

Que es cierto que ***** , le entregó a la absolvente la cantidad pactada por la compraventa de dicho inmueble.

Que ***** , ha invertido tiempo, esfuerzo y dinero en el cuidado del inmueble objeto del presente juicio.

Que ***** , está en posesión del bien inmueble desde que la confesa le vendió.

Prueba confesional a la cual se le concede valor probatorio pleno 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 la demandada acepta hechos que le perjudican, como son los hechos de que le vendió al actor el

inmueble materia de litis, que pagó la cantidad convenida, así como que el actor está en posesión desde la realización del contrato de compraventa. 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.*

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Por otra parte, tenemos de autos que con escrito 10258, suscrito por EVERARDO GARCÍA MEJÍA, en su carácter de Apoderado Legal de *****, personalidad que acreditó en términos del poder contenido en la Escritura Pública 6,538, Volumen 178, Pagina 83, pasada ante la del Notario Público



PODER JUDICIAL

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

número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Primera Demarcación Notarial del Estado; documento al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor; la demandada *****, a través de su apoderado, manifestó:

"Vengo a allanarme en nombre y representación de mi poderdante a la demanda interpuesta por el señor ***** en contra de mi poderdante en el presente juicio, lo que hago al más entero perjuicio de mi poderdante, asimismo me allano a todas y cada una de las prestaciones demandadas por la parte actora en el presente juicio, solicitando se le tenga a mi poderdante por admitidos todos y cada uno de los hechos del escrito inicial de demanda"

Allanamiento que fue ratificado ante la presencia judicial el dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, por el apoderado legal de la demandada, Everardo García Mejía, y acordado favorable el quince de noviembre de dos mil dieciséis.

Por cuanto hace a la tercera llamada a juicio, el día siete de enero de dos mil veinte, compareció ante este Juzgado *****, a emplazarse, y mediante escrito 1118, *****, manifestó:

"vengo a allanarme totalmente a la demanda en todas y cada una de sus prestaciones que me demanda la parte actora, esto a mi más entero perjuicio, solicitando se me tenga por admitidos todos y cada uno de los hechos del escrito inicial de demanda que se me atribuyen.

Ahora bien, tanto en el escrito inicial de demanda y el certificado de libertad o gravamen, presentados por la parte actora, aparece el nombre de *****, manifestando bajo protesta de decir verdad que la suscrita ocupa el nombre de forma indistinta tanto el nombre de ***** como el nombre de *****, por lo que se trata de la misma persona, la suscrita."

El allanamiento fue ratificado ante la presencia judicial el veintidós de junio de dos mil veintiuno, por *****, y acordado favorable el diez de septiembre de do mil veintiuno.

A las anteriores acciones de allanamiento, se les otorga pleno valor, dado que el numeral 510 del Código Procesal Civil estipula el allanamiento como forma distinta de solución al procedimiento.

Ahora bien, dado que el actor se desistió a su más entero perjuicio de la prueba de declaración de parte de la demandada, y el doce de agosto de dos mil dieciséis, se le tuvo por desierta la prueba testimonial ofertada, el actor exhibió para tales efectos la prueba documental pública relativa a notificación del valor catastral del inmueble identificado con la Clave Catastral 3304-00-900-092, ubicado en *****, de Chiconcuac, en Xochitepec, Morelos, con una superficie de 122.00 M2, fechada el catorce de julio de dos mil nueve, y expedida por el H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos, Dirección de Catastro Municipal.

Asimismo, exhibió la Copia Certificada del Plano Catastral expedido el quince de julio de dos mil nueve, respecto al inmueble materia de litis, documento expedido por el H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos, Dirección de Catastro Municipal.

De la misma forma, exhibió cinco recibos oficiales NO. BB41778, BB42939, BB43108, E2847, H20793, expedidos por el H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos.

Documentales a las que se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil en vigor, dado que los mismos son eficaces para acreditar los diversos actos posesorios que el actor ha estado ejecutando en el inmueble sujeto a litis.

Por tanto, con la confesional a cargo de la demandada, el allanamiento de la demandada y de la tercero llamada a juicio, así como con las documentales públicas desahogadas en autos es posible arribar a la certeza de que el accionante tiene



PODER JUDICIAL

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

la posesión del citado inmueble desde hace aproximadamente doce años, que lo adquirió por la celebración del contrato privado de compraventa que celebró con ***** el día cuatro de agosto de dos mil ocho, 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 aproximadamente hace doce 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, 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, sirve como fundamento a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido en la Novena Época, con registro 164440, a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, de Junio de 2010, Tesis I.8o.C. J/24, página 808, la cual indica:

Así pues, toda vez que la parte actora se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el año dos mil nueve, 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 dueño por cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad de un bien inmueble.

Es por ello, que concatenados los medios probatorios antes descritos, se llega a la convicción de que ha operado la prescripción positiva ejercitada a favor de *****, respecto del inmueble ubicado en *****, también conocida como Carretera *****, sin número, del poblado de Chiconcuac,

municipio de Xochitepec, Morelos, con una superficie de 122.00 M2., con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 14.61 mts., colinda con *****
 Al Sur en 11.00 mts., colinda con *****.
 Al Este en 10.00 mts., colinda con *****,
 también conocida como *****.
 Al Oeste, en 9.50 mts., colinda con *****.

Registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real número 62771-1.

En consecuencia, se declara judicialmente a ***** , como legítimo propietario por prescripción positiva del inmueble ubicado en ***** , también conocida como Carretera ***** , sin número, del poblado de Chiconcuac, municipio de Xochitepec, Morelos, con una superficie de 122.00 M2., el cual aparecen como propietarios ***** y ***** , en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

En ese tenor, ante la procedencia de la acción, de conformidad con la prestación en el apartado inciso **II** del escrito inicial de demanda, y dado que la demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, no probó sus defensas y excepciones; se ordena la **cancelación** en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **únicamente por cuanto corresponde a los 122.00 M2 (CIENTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS) materia de la presente controversia** de la inscripción del título en el que aparecen como propietarios ***** y ***** , por los motivos antes expuestos, asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en Vigor para el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios

**PODER JUDICIAL**

Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la cual servirá de título de propiedad a nombre de la parte actora ***** , 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:

"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 usucapión, 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."

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo en revisión 283/91. José Guadalupe Soto de Anda. 9 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretaria: Martha Muro Arellano.

Amparo en revisión 256/91. Antonio Sahagún Guzmán. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Hidalgo Riestra. Secretario: Jorge Quezada Mendoza.

Amparo en revisión 300/91. Abraham Zamarripa Castañeda. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

Amparo en revisión 319/91. María Magdalena Lepe de Sánchez. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretaria: Martha Muro Arellano.

Amparo en revisión 323/91. Rafael García Padilla. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Angeles E. Chavira Martínez. Secretario: Miguel Lobato Martínez.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que es del tenor siguiente:

Octava Época
 Registro: 222797
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación
 VII, Mayo de 1991
 Materia(s): Común
 Tesis: VII.2o. J/3
 Página: 112

Genealogía:

Gaceta número 41, Mayo de 1991, página 115.

“PRUEBA PRESUNCIONAL. EN QUE CONSISTE. *La prueba presuncional no constituye una prueba especial sino una artificial que se establece por medio de las consecuencias que sucesivamente se deduzcan de los hechos por medio de los indicios, de manera que por su íntima relación llevan al conocimiento de un hecho diverso al través de una conclusión muy natural, todo lo cual implica que es necesaria la existencia de dos hechos, uno comprobado y el otro no manifiesto aún que se trata de demostrar.”*
 SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 1374/88. Ferrocarriles Nacionales de México. 30 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretario: Manuel Francisco Reynaud Carus.

Amparo directo 1076/88. Ferrocarriles Nacionales de México. 23 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto González Bozziere. Secretario: Vicente Morales Cabrera.

Amparo directo 1382/87. Antonio Balanzar Cárdenas y otro. 12 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretaria: Leticia Amelia López Vives.

Amparo directo 386/89. Darío Hernández Sánchez. 18 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretaria: Leticia Amelia López Vives.

Amparo directo 1972/88. Ángel Villegas Argueta. 16 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Alfonso Pérez y Pérez. Secretario: Lucio Marín Rodríguez.

Décima Época
 Registro: 160066
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
 Libro IX, Junio de 2012, Tomo 2
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.5o.C. J/37 (9a.)
 Página: 743

**PODER JUDICIAL**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**"PRUEBA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. PRINCIPIOS QUE LA RIGEN (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL).**

Al pronunciar una resolución judicial, de manera especial han de ser consideradas las presunciones legales y humanas previstas en los artículos 379 al 383 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con base en los principios que las rigen, los cuales se hacen consistir en que la presunción debe ser grave (digna de ser aceptada por personas de buen criterio), precisa (que el hecho en el cual se funde sea parte, antecedente o consecuencia de aquel que se quiere probar), y que cuando fueren varias las presunciones han de ser concordantes (tener un enlace entre sí). De ahí que para cumplir con esos principios el juzgador, haciendo uso de su amplio arbitrio, debe argumentar para justificar su decisión, apegado a las reglas de la sana crítica."

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 309/2010. 10 de junio de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.

Amparo directo 170/2011. 25 de marzo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.

Amparo directo 371/2011. 22 de julio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Hiram Casanova Blanco.

Amparo directo 460/2011. 18 de agosto de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Miguel Ángel González Padilla.

Amparo directo 782/2011. 2 de febrero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.

VI.- No se hace especial condena de gastos y costas en el presente juicio, por no haber procedido ninguna de las partes con temeridad o mala fe, de acuerdo a lo establecido por el artículo 164 de la Ley Adjetiva Civil.

"ARTICULO 164.- Ausencia de condena en costas. En las sentencias declarativas o constitutivas, si ninguna de las partes hubiera procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará las que hubiere erogado."

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 Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atento a las consideraciones vertidas en los considerandos I y II de este fallo.

SEGUNDO: La parte actora *****, probó la acción de prescripción positiva que hizo valer, y las demandadas ***** y ***** **TAMBIÉN CONOCIDA COMO *******, **e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las dos primeras quienes se allanaron a la demanda y el tercero no probó sus defensas y excepciones; en consecuencia,

TERCERO: Se declara judicialmente que ha operado a favor de *****, **la prescripción** positiva y como consecuencia, se declara legítimo propietario del inmueble ubicado en *****, también conocida como Carretera *****, sin número, del poblado de Chiconcuac, municipio de Xochitepec, Morelos, con una superficie de 122.00 M2., con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en 14.61 mts., colinda con *****
 Al Sur en 11.00 mts., colinda con *****.
 Al Este en 10.00 mts., colinda con *****,
 también conocida como *****.
 Al Oeste, en 9.50 mts., colinda con *****.

Registrado ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio real número 62771-1; por los motivos expuestos en la presente sentencia.

CUARTO: En consecuencia, se condena al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, a la **cancelación únicamente por cuanto corresponde a los**



PODER JUDICIAL

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

122.00 M2 (CIENTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS) materia de la presente controversia de la inscripción del título en el que aparecen como propietarios ***** y ***** **TAMBIÉN CONOCIDA COMO *******, bajo el Folio Real Número **62771-1**; asimismo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1243 del Código Civil en vigor para el Estado de Morelos, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, la cual servirá de título de propiedad a *****.

QUINTO: No se hace especial condena en cuanto al pago de gastos y costas del juicio, por los motivos expuestos en el considerando **VI** de la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **MIRIAM CABRERA CARMONA**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Segundo Secretario de Acuerdos, Licenciado **JAIME ALBERTO REZA GARCÍA**, con quien actúa y da fe.

NTP