



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.

SENTENCIA DEFINITIVA

Yautepec, Morelos, a veintiuno de octubre del dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **326/2019**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **USUCAPIÓN ADQUISITIVA** (Prescripción Positiva), promovido por ***** en contra de ***** y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la **Primera** Secretaría, y,

RESULTANDOS:

Antecedentes. Del escrito inicial de denuncia y demás constancias que obran en los autos del presente expediente, se desprende lo siguiente:

1.-Presentación de demanda. Mediante escrito presentado con fecha **veintiuno de junio del dos mil diecinueve**, compareció ante este juzgado ***** demandando en la vía **Ordinaria Civil** sobre prescripción positiva a ***** y el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes pretensiones:

a).- Con fundamento en los artículos 1237, 1238, 1239 y demás relativos, del Código Civil Vigente en la Entidad, vengo a demandar la Usucapión, respecto de un *****

Misma inmueble que demando en esta vía y forma y que quedo perfectamente descrito en la declaración PRIMERA del contrato Privado de Compraventa que me sirve como documento base de la acción y que es causa generadora de mi posesión.

Y que se demanda en esta vía de ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

b).-Como consecuencia de la prestación anterior y en caso de ser procedente mi acción será realizar la inscripción a nombre de la suscrita respecto del terreno material del presente juicio, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, previa cancelación parcial de la inscripción que aparece a favor de la demandada LUCIA RUIZ RUEDA.

c).-Las costas judiciales que se origin en el presente asunto...."

Expresó los hechos e invocó los preceptos de derecho en que fundó y motivó su acción, los cuales en este apartado se dan por reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias, acompañando a la demanda los documentos descritos en la papeleta con sello de oficialía de partes.

2.-Admisión de la demanda.- Previa subsanar la prevención, por proveído del **cuatro de julio del dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía así como la forma propuesta, ordenando formar el registrar del expediente bajo el número respectivo, correrles traslado a su vez emplazar a los demandados ***** y al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para que dentro del plazo de **DIEZ DÍAS** contestaran la demanda entablada en su contra, señalando domicilio dentro del ámbito competencial de éste órgano jurisdiccional, apercibidos que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones se les harían por medio del Boletín Judicial.

Por otra parte, atendiendo que el domicilio del codemandado ***** , se encontraba fuera de esta jurisdicción se ordenó girar atento exhorto al Juez Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, con sede en Cuernavaca, Morelos, para que en auxilio de las labores de este juzgado procediera a emplazar al codemandado de mérito.

3.- Emplazamiento.-Mediante comparecencia voluntaria del día **catorce de agosto del dos mil diecinueve**, el Fedatario adscrito a este Juzgado, realizó el llamamiento a juicio a la codemandada ***** , a través de su apoderado legal ***** .

4.-Emplazamiento al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. - Previo citatorio en diligencia de ***** del codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

5.-Contestación de la demanda. - Por proveído del **dieciocho de febrero de dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo al ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra, por hechas sus manifestaciones, por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer.

6.-Preclusión de plazo.-Por proveído del **veintidós de octubre de dos mil diecinueve**, se le tuvo al codemandado, **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, por precluído su derecho que pudo haber ejercitado para contestar la demanda en su contra por lo que, ***** se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, en consecuencia se ordenó que las subsecuentes notificaciones se harían por medio del Boletín Judicial.

7.- Requerimiento de poder a la parte demandada.-Por auto de fecha **veintidós de octubre de dos mil diecinueve**, se le requirió a la parte demandada para que dentro del plazo de **tres días**, exhibiera copia certificada del instrumento notarial en el cual consta el poder otorgado a favor de ***** .

8.- Se exhibe Poder Notarial.-Por auto de fecha **seis de diciembre de dos mil diecinueve**, se tuvo al Apoderado de la demandada ***** , acreditando su personalidad en términos del Instrumento Notarial número ciento veintiún mil novecientos dos, de fecha cuatro de marzo de dos mil diecinueve, pasado ante la fe del *****



PODER JUDICIAL

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

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

Una vez reconocida la personalidad de referencia se le tuvo a la codemandada ***** a través de su apoderado legal *****.

9.-Ratificación de escrito de allanamiento.- Mediante comparecencia de fecha **catorce de febrero de dos mil veinte**, se tuvo al Ciudadano ***** ratificando el escrito del cinco de diciembre de dos mil diecinueve, al cual le recayó el número de cuenta **8513**, ocurso en el que, señala domicilio para oír y recibir notificaciones, *****.

10.-Audiencia de Conciliación y Depuración.- En proveído de fecha **diecisiete de febrero de dos mil veintiuno**, en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

11.- Audiencia de conciliación y depuración. - En diligencia de fecha **treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual comparecieron tanto la parte actora como la parte demandada, por lo que al no haber un posible arreglo conciliatorio, se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **ocho días**, común para ambas partes.

12.-Admisión de pruebas de la parte actora. - Por auto del día **nueve de junio dos mil veintiuno**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas únicamente por la **actora** siendo las siguientes:

a).-**Confesional y declaración de parte** a cargo de *****.

b).-**Testimonial** a cargo de *****

c).- Documental pública y privada:

* Documental privada consistente en el contrato privado de compraventa de fecha **diez de agosto de dos mil diez**, celebrado entre la vendedora *****

* Constancia de inscripción de fecha quince de mayo del dos mil diecinueve, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos a favor de *****

Reconocimiento de Contenido y firma a cargo de la demandada ***** respecto del contrato privado de compraventa que sirve como documento base de la acción.

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

13.-Audiencia de pruebas y alegatos, citación para sentencia.- El día **treinta de julio del dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas únicamente la parte actora, en virtud de que el demandado fue omiso en cuanto a su ofrecimiento, atendiendo que no se encontraban pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, y acto seguido, se citó a las partes para oír sentencia definitiva,

14.- Sin efectos citación para sentencia.- Por auto de fecha **dos de septiembre de dos mil veintiuno**, se ordenó dejar sin efectos

la citación para sentencia, con la finalidad de tener certeza jurídica en relación al estado actual que impera, el bien inmueble materia del juicio, a efecto de conocer que le mismo no reporta gravámenes, limitaciones, notas y/o avisos preventivos, evitando así perjuicio a las partes o terceras personas, en consecuencia de lo anterior, se le **REQUIRIÓ** a la parte actora ***** para que dentro del plazo de **diez días**, contados a partir de su legal notificación, exhibiera *****

15.-Exhibición del certificado de libertad o gravamen.-Por auto de fecha **seis de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora ***** , dando cumplimiento a lo ordenado al punto que antecede, por lo que, al permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los mismos a resolver lo que en derecho procediera, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:

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

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

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

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

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

*“**Competencia por materia.** La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”.*

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en 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, el cual a la letra dice:

*“**Artículo 30.-** Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.

Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

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

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva en virtud de que el bien inmueble objeto de la prescripción se encuentra identificado como *****, lugar que se encuentra dentro de la extensión territorial en donde ejerce jurisdicción este Juzgado, por lo que resulta que este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto por razón de territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente.

Por cuanto a la **vía** intentada, es la procedente en términos del artículo **661** del mismo ordenamiento legal, el cual señala que la vía ordinaria civil es la procedente para tramitar los juicios **declarativos de propiedad**.

Al respecto se pronuncia a la letra el artículo **661** de Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que establece:

"Quien 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 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";

II.- Legitimación. Conforme a la sistemática establecida por los artículos 105 y 106 de la Ley Procesal Civil en vigor se estudia **la legitimación**, por ser un requisito sine qua non de la acción, entendido como el interés jurídico de acuerdo al criterio sustentado por la Corte, la legitimación procesal activa consiste en la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de *ad procesum* y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación *ad causam* que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el

juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien, porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable, es decir, para la procedencia de la acción implica tener la titularidad del derecho cuestionado en juicio. Cobra vigencia la siguiente jurisprudencia:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. *Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.*

Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Materia Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Página: 1600, Jurisprudencia.-

En atención a lo previsto en el artículo 191 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que a la letra dice:

"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 [...]"

Además, acorde con lo establecido por el artículo 217 del mismo Código que prevé:

"Acción procesal. *Mediante el ejercicio de la acción procesal, entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y el artículo 2º de este ordenamiento".*

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

Bajo ese contexto, la legitimación **activa** del actor ***** y por cuanto a la legitimación pasiva, se acredita, con la documental pública consisten en el certificado de libertad o de gravamen expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**; de fecha **cuatro de octubre del dos mil veintiuno**, en el aparece como propietario del bien inmueble *****

Documental a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de que los mismos fueron expedidos por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con las formalidades de ley, con la cual se acredita la legitimación activa, interés jurídico y derecho que tiene la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, en virtud de que la hoy demandada aparece como propietario de dicho bien ante el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, con lo que se cumple lo previsto en el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor, que señala que puede promover el juicio de prescripción contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior no implica la procedencia de la acción ya que para ello se requiere tener **legitimación de la causa**, que es cuando se justifique plenamente que se tenga la titularidad del derecho que se reclama, considerada una condición para obtener una sentencia favorable, razón por la cual será analizada la procedencia de la misma al momento de resolver el presente juicio.

III. Marco legal aplicable.-En este contexto, se aprecia que al caso particular le son aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos **965, 966, 996, 1223, 1225, 1237, 1242** del Código Civil Vigente, mismos que a la letra textualmente dicen:

"Artículo 965.- Noción de posesión. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho".

"Artículo 966.- Posesión originaria derivada. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada. El propietario al igual que el poseedor conserva el derecho de pretensión posesoria contra actos de terceros. Los poseedores a que se refiere el párrafo anterior, se regirán por las disposiciones que norman los actos jurídicos, en virtud de los cuales son poseedores, en todo lo relativo a frutos, pagos de gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa poseída. Los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva."

“Artículo 996.- Posesión que produce la prescripción. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

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

“Artículo 1225.- 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.”

“Artículo 1237.- Requisitos para la prescripción positiva. La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

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

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

“Artículo 1242.- Promoción de juicio por el poseedor con ánimo 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 caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión”.

IV.- Omisión de estudio defensas y excepciones.-No obstante que ***** , sin oponer defensas y excepciones, por lo que, no hay cuestión previa ni incidental que merezca estudio previo a la cuestión principal.

Sin embargo no escapa a la óptica de esta Jugadora que respecto a la identificación que exhibiera el apoderado legal, cuando emplazado consistente en pasaporte visible a foja **15** y su identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a foja **49**, donde compareció a fin de ratificar el escrito de cuenta **5443**, lo cierto es que, prevalece una incompatibilidades en el contenido de la firma; siendo importante mencionar que su allanamiento deja en estado de indefensión a la demanda

Es aplicable la Tesis Aislada con Registro digital: 2003863, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias: Civil. Tesis: I.3o.C.95 C (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXI, Junio de 2013, Tomo 2, página 1274, cuyo rubro dice:

MANDATARIO. SU ALLANAMIENTO CAUSA ESTADO DE INDEFENSIÓN A SU MANDANTE, CUANDO REBASA LOS LÍMITES DEL PODER CONFERIDO AL ACEPTAR EL DERECHO LITIGIOSO Y UNA RENUNCIA A LA DEFENSA, POR NO Oponer RESISTENCIA A



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

LAS PRETENSIONES DE LA ACTORA.- La conducta del mandatario de allanarse respecto de prestaciones que repercuten en el patrimonio de su mandante más allá de los inmuebles objeto del poder que fue otorgado y que no tiene facultades para allanarse respecto de otras obligaciones que afectan al patrimonio del mandante, rebasa los límites del poder conferido, dado que conforme al mandato se pueden defender y realizar todos los actos relativos únicamente a los bienes identificados en la cláusula como si fueran suyos, pero no para defender la totalidad del patrimonio del mandante. Por lo que, la circunstancia de que se allane a las prestaciones demandadas, es una situación que evidentemente deja en estado de indefensión al mandante. En efecto, por regla general el mandatario está obligado a defender los intereses de su mandante, y en su calidad de mandatario debe realizar una defensa de buena fe, puesto que el allanamiento implica aceptar el derecho litigioso y una renuncia a la defensa, por no ofrecer resistencia a las pretensiones de la actora.

Aunado a que, es de apreciar que la ahora demandada es una persona de la tercera edad, lo que se puede advertir a foja **17 vuelta**, dentro del Poder Notarial número 121, 900, libro 2522, donde por sus generales se asentó que nació el *****

Es aplicable la siguiente Tesis aislada con Registro digital: 2009452, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias: Constitucional, Tesis: 1a. CCXXIV/2015 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Junio de 2015, Tomo I, página 573, cuyo rubro dice:

ADULTOS MAYORES. AL CONSTITUIR UN GRUPO VULNERABLE MERECE UNA ESPECIAL PROTECCIÓN POR PARTE DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO.- Del contenido de los artículos 25, párrafo 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; así como del artículo 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, "Protocolo de San Salvador", se desprende la especial protección de los derechos de las personas mayores. Por su parte, las declaraciones y compromisos internacionales como los Principios de las Naciones Unidas a Favor de las Personas de Edad, adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1991 en la Resolución 46/91; la Declaración sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas de 1992 o los debates y conclusiones en foros como la Asamblea Mundial del Envejecimiento en Viena en 1982, la Conferencia Mundial sobre Derechos Humanos en 1993 (de la que emanó la Declaración citada), la Conferencia Mundial sobre Población de El Cairo en 1994, y la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Social de Copenhague en 1995, llevan a concluir que los adultos mayores constituyen un grupo vulnerable que merece especial protección por parte de los órganos del Estado, ya que su avanzada edad los coloca con frecuencia en una situación de dependencia familiar, discriminación e incluso abandono. Lo anterior no implica, sin embargo, que en todos los casos en los que intervengan deba suplirse la deficiencia de la queja.

V.-Estudio de la acción.-En atención que, no existen cuestiones incidentales que analizar, se procede al estudio de la

acción principal, presentada por el actor ***** de acuerdo a las pretensiones identificadas en el resultando primero de este fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

De la exégesis de los ordinales referidos se desprende que la acción de usucapión o prescripción positiva es un medio para adquirir la propiedad mediante la posesión en concepto de dueño, que debe ser pacífica, continua, pública y cierta por el tiempo que establezca la ley. En este aspecto, el concepto de dueño o propietario comprende al poseedor con un título objetivamente válido, con un título subjetivamente válido, o aún sin título, siempre y cuando se demuestre que dicho poseedor es el dominador de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que lo conduzca a que pueda ostentarse como dueño, de ahí que el hecho de probar tales extremos es de total importancia en este caso. Así también, el concepto de dueño es un requisito esencial que debe acreditarse, toda vez que, la posesión que se disfruta en calidad de dueño es la única apta para prescribir en tanto que reúna los requisitos que señala el artículo **1237** del Código Civil, conforme a las categorías mencionadas con anterioridad, según se deduce del artículo **1224** párrafo primero del ordenamiento legal en cita,

Así, la posesión originaria es por virtud de la cual una persona retiene una cosa y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia, surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno, lo cual significa, que se es poseedor en el primer caso de derecho y, en el segundo de hecho. La primera posee teniendo una causa generadora, es decir, un justo título, entendido como un acto jurídico traslativo de dominio que jurídicamente sea apto para adquirir la propiedad, aunque en determinado caso, por la naturaleza del acto o por vicios en su celebración, no haya producido jurídicamente la transmisión de la propiedad; la segunda, tiene como causa generadora, una situación de hecho pero ambas pueden producir la prescripción positiva. En ambos casos, el poseedor deberá probar siempre la causa generadora de la posesión y que ha poseído por el tiempo previsto suficiente para que se configure la usucapión en términos de los artículos **1238 y 1242** del Código Civil del Estado de Morelos.

Sirve de apoyo a lo anterior, sustentada por Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 30, junio de 1994, de la Octava Época de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 78; Genealogía: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, Primera Parte, tesis 317, página 214, Registro: 206602, con el rubro y texto siguientes:

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.- 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



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

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.**

(el realce es propio de la que resuelve)

Ahora bien, por cuanto a la acción emprendida por la actora ***** ésta **NO** dió cumplimiento al contenido del diverso artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos que refiere lo siguiente:

Artículo 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Desde luego, la accionante del pleito incorporó al sumario los medios de prueba que justifican la procedencia de su acción, fundamentalmente la **documental privada en original** consistente en el contrato privado de compraventa de fecha de fecha *****

Documental a la cual le concede valor probatorio de indicio en términos de los artículos 445 y 490 de la Ley Adjetiva Civil en vigor para el Estado de Morelos, y **resulta eficaz para demostrar** que el actor, **ha demostrado la causa generadora de su posesión**, pues en ella descansa su pretensión; en la inteligencia de, que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario y, dicho acto, aunque imperfecto puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer, circunstancia que acredito con la antes citada.

Empero, el acto jurídico invocado como causa generadora de la posesión, requiere ser de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el documento y otorgar eficacia probatoria con relación a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos ya que la eficacia del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión.

Sirve de apoyo la jurisprudencia de la Novena Época, Primera Sala, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Abril de 2008, Materia Civil, Tesis: 1a./J. 9/2008, Página: 315, que a continuación se transcribe:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA QUE SE EXHIBE PARA ACREDITAR EL JUSTO TÍTULO O LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DEBE SER DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

De los artículos 806, 826, 1136, 1148, 1149, 1151 y 1152 del Código Civil del Estado de Nuevo León se advierte que son poseedores de buena fe tanto el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer como quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario y con justo título, pacífica, continua y pública; y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De manera que si para que opere la prescripción adquisitiva es indispensable que el bien a usucapir se posea en concepto de propietario, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que es necesario comprobar el acto jurídico o hecho que justifique ese carácter, esto es, el justo título, entendiéndose por tal el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio. Ahora bien, los documentos privados adquieren certeza de su contenido a partir del día en que se inscriben en un registro público de la propiedad, se presentan ante un fedatario público o muere alguno de los firmantes, pues si no se actualiza uno de esos supuestos no puede otorgarse valor probatorio frente a terceros. Así, se concluye que si el dominio tiene su origen en un instrumento traslativo consistente en un contrato privado de compraventa, para acreditar el justo título o la causa generadora de la posesión es indispensable que sea de fecha cierta, pues ese dato proporciona certidumbre respecto de la buena fe del acto contenido en el referido documento y otorga eficacia probatoria a la fecha que consta en él, para evitar actos fraudulentos o dolosos, ya que la exhibición del contrato tiene como finalidad la acreditación del derecho que le asiste a una persona y que la legitima para promover un juicio de usucapión; de ahí que la autoridad debe contar con elementos de convicción idóneos para fijar la calidad de la posesión y computar su término.

De igual forma es aplicable a la anterior jurisprudencia, pues existe la coincidencia en esencias de la normatividad referente a la prescripción positiva del Código Civil del Estado de Nuevo León y el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, en el mismo tenor se encuentra el criterio de la siguiente tesis jurisprudencial, de la Sexta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXVI, Cuarta Parte, Materia Civil, Página: 63,



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS. La certeza de fecha de un documento privado, depende de su presentación a un registro público, o ante un funcionario público en razón de su oficio, o de la muerte de cualquiera de los firmantes.

Lo anterior es así, en razón de que el contenido del documento privado es elaborado por las partes que intervienen y, por lo mismo, éstas no pueden igualmente dar fe ni crear la convicción de la eficacia de la fecha que consta en él y, por tanto, dicho documento, carece de las eventualidades mencionadas con antelación, en la que interviene un tercero fidedigno por su fe pública para dar certeza.

En el caso que nos ocupa consistente en el documento basal de la presente acción, documento privado, que no fue objetado ni impugnado en juicio, tiene únicamente alcance de indicio, porque no fue ratificado por sus autores ante la presencia judicial, ni ante diversa autoridad investida de fe pública, para considerarlo de fecha cierta, lo cual es necesario para contabilizar el tiempo de la prescripción, porque es menester para ello considerar la certeza de la fecha de realización del acto que da origen a la detentación material de la posesión alegada por la actora, respecto de lo cual tiene la carga probatoria, por lo tanto, no es posible computar el plazo de cinco años que establece el artículo 1238 Fracción II en relación con el artículo 1237 del Código Civil Vigente en el Estado, así mismo con lo dispuesto en los artículos 384, 386, 437, 442, 445, 446, 490, 491, 493 y 499 del Código Procesal Civil.

Corroboran lo anterior los criterios jurisprudenciales de la Novena Época, Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: III, Febrero de 1996, Tesis: VI.2o.18 K, Página: 409, al tenor siguiente:

DOCUMENTOS PRIVADOS. SU VALOR PROBATORIO ESTA SUJETO A SU PERFECCIONAMIENTO. Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 a 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, al no ser susceptibles por sí mismos de producir plena fuerza de convicción, pues su valor depende de su reforzamiento con otras probanzas, tales como el reconocimiento expreso o tácito, el cotejo, la prueba pericial, la testimonial, etcétera. El medio más natural previsto en los referidos preceptos para este efecto, se presenta a través de su perfeccionamiento con el reconocimiento tácito, regulado por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Otro medio lo constituye el reconocimiento expreso, aludido en el numeral mencionado y en el artículo 338 del propio cuerpo de leyes. Conforme a la primera disposición invocada al principio si el documento privado de uno de los interesados, presentado en juicio por vía de prueba, no es objetado por la parte contraria, se tendrá por admitido y surtirá sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente. En cambio, cuando un documento privado no es reconocido expresa o tácitamente,

ni su autenticidad es reforzada con alguna otra prueba, el instrumento no se perfecciona y, por ello, no es susceptible de hacer prueba plena, sino que su grado de demostración queda solamente en la categoría de indicio, cuya fuerza de convicción, mayor o menor, dependerá de la existencia de otras probanzas sobre los hechos controvertidos, con las cuales pueda ser adminiculado.

No pasa inadvertido para la suscrita Juez que el actor no exhibió con la demanda el certificado de libertad o de gravamen referente al bien inmueble materia de juicio, expedido por el personal autorizado del ***** si no hasta la etapa final del procedimiento, por requerimiento de este Juzgado, no se puede perder de vista que, es un requisito de procedencia de la acción intentada; documental que se valora conforme a las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica de conformidad con el artículo 490 del Código Adjetivo Civil en vigor, por no exhibirlo con su demanda al ser esta la fase procesal correspondiente para ello, en términos de lo dispuesto por los artículos 148, 350 y 352 del Código Procesal Civil vigente en Morelos, además de que tales dispositivos están en apego de los criterios federales del tenor siguiente:

DOCUMENTO FUNDATORIO DE UN DERECHO. SE DEBE EXHIBIR EN EL MOMENTO DE PRESENTAR LA DEMANDA O LA CONTESTACIÓN. *De acuerdo con lo que establece el artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la parte interesada, deberá acompañar, en el momento de presentar su demanda o contestación el o los documentos en que funde su derecho, toda vez que la ley no permite que la exhibición, se haga con posterioridad a la ocasión en cita.- Novena Época, Registro: 203768, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Noviembre de 1995, Materia Civil, Tesis: I.6o.C.24 C, página 527.- SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

DEMANDA, DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCION QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA. ORIGINALES O BIEN COPIAS CERTIFICADAS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). *De acuerdo con los artículos 502 y 519 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, anterior al vigente, y tomando en cuenta que el documento fundatorio de la acción es aquel público o privado que, según la ley, constituye la formalidad o, en su caso, la solemnidad del acto jurídico generador del derecho materia del juicio, es válido concluir que al presentarse la demanda debe acompañarse a la misma el original de dicho documento, o bien su copia certificada.-Octava Época, Registro: 223199, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Abril de 1991, Materia Civil, página 173.- PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.*

PRECLUSIÓN. DOCUMENTOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN. *Aun cuando el actor no haya dado cumplimiento a la obligación legal de adjuntar a su demanda el documento fundatorio de la acción, si la misma es admitida y el auto respectivo no es recurrido, la posible infracción queda irreparablemente consumada en virtud de la preclusión, necesaria para dar firmeza a todas las resoluciones que no son impugnadas en los*



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

términos y forma que fija la ley. Por lo tanto, en la apelación contra la sentencia definitiva, no deben tomarse en cuenta los agravios que impugnen esa situación jurídica, ya resuelta y precluída. - Sexta Época, Registro: 270047, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen XCIV, Cuarta Parte Materia Común, Civil, página 141.

Adicionalmente, obran en autos las deposiciones de los testigos ofrecidos por el actor a cargo de ***** quienes en diligencia de fecha **treinta de julio de dos mil veintiuno**, donde la primera de los mencionados adujo:

Por su parte el segundo de los atestes ***** ,
expuso: *****

Finalmente el tercero de los atestes *****

Testimoniales que valoradas, atendiendo a las máximas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, por lo fundado en la razón de su dicho, **NO** se le concede **ni valor ni eficacia probatoria**, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor.

Lo anterior se estima así en atención a que, de las constancias que se examinan, tenemos que la figura de prescripción de buena fe **NO SE ACTUALIZA** en virtud de que, si bien es cierto que la parte actora exhibió el contrato de compraventa documentado valorado con antelación al ser adminiculado con la testimonial de ***** haya sido pacífica y pública.

Se afirma lo anterior, porque, si bien la suscrita Juez, otorgó valor probatorio al contrato de compraventa que exhibió el actor ***** **lo cierto es, que ese documento en todo caso, sólo constituye la causa generadora de la posesión**, pero no es apto ni eficaz para demostrar que la posesión que dice tener el hoy inconforme, haya sido pacífica y pública, pues no basta probar que la posesión se inició con motivo de un acto apto para trasladar el dominio; sino que, además, deben acreditarse las referidas cualidades de la posesión.-Ello es así, pues el concepto de propietario es un requisito esencial que debe tener la posesión para que sea apta para prescribir, en tanto que las categorías de pacífica y pública, son cualidades que debe reunir esa posesión.

En ese contexto, la posesión **es pacífica**, cuando durante el tiempo que marca la ley para prescribir de buena fe, el poseedor no recibe molestia en el ejercicio de su posesión sobre la cosa, esto es, ninguna persona se opone a la posesión de quien promueve a su favor la prescripción, de ahí que si la posesión es ejercer un poder de hecho sobre la cosa y **para que ésta opere debe transcurrir un cierto periodo establecido en la ley, pero durante ese lapso debe tenerse la cosa de manera pacífica.**

Además, cabe señalar el acto traslativo del dominio de la cosa, no es apto para acreditar **si durante el plazo establecido por la ley el actor se vio o no en la necesidad de defender su posesión.**

Por cuanto a qué debe ser **pública**, significa que es sabido de todos que el quejoso se conduce como propietario respecto al inmueble en litigio.

En ese orden de ideas, se concluye que el contrato de promesa de venta, como documento, es insuficiente para demostrar todas las cualidades de la posesión que se requieren para prescribir el inmueble litigioso, esto es, que la posesión en concepto de dueño sea (pacífica y pública); por tanto, el argumento del quejoso en ese aspecto, es infundado, ya que el contrato, por virtud del cual afirma haber adquirido el inmueble litigioso, no demuestra que haya desplegado actos que revelen que ha disfrutado de dicho inmueble de manera pacífica y pública, es decir, a la vista de todos, pues para ese efecto, **la prueba idónea, es la testimonial, porque las cualidades de la posesión apta para prescribir, derivan de hechos concretos que suceden en un lugar y durante un periodo determinados, que son susceptibles de apreciarse a través de los sentidos.**

Sirve de apoyo a lo anterior, Tesis aislada con Registro digital: 195927, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias: Civil, Tesis: I.9o.C.52 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Julio de 1998, página 383, cuyo rubro dice:

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.

Así las cosas, si el actor reclamó como prestación principal la declaración de que se convirtió en propietario por prescripción positiva del inmueble señalado en la demanda de origen, y expuso, en el hecho **dos** que ha poseído el inmueble antes mencionado en concepto de propietario, en forma continua, pacífica y pública'

Luego entonces tenía la obligación de demostrar de forma fehaciente, y no mediante presunciones, esas cualidades con las que según dijo, poseía el inmueble litigioso en concepto de propietario, lo que no ocurrió en la especie, pues, como ya se dejó apuntado, los testigos de referencia no depusieron nada respecto de los dos requisitos de que se trata.

Al respecto, es de indicar que el oferente de la prueba tenía la obligación de interrogar a sus testigos en relación a que su posesión sobre el inmueble litigioso ha sido de manera pacífica y pública,

En otro aspecto, no es óbice para suscrita Juez, los testigos que depusieron **no son vecinos de notorio arraigo**, toda vez que en



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

el desahogo de la prueba testimonial por sus generales manifestaron:

Sin que escape a la óptica de esta juzgadora que las preguntas formuladas, se relacionan con el conocimiento del predio objeto del juicio y con el actor como poseedor del inmueble

Empero dichas preguntas son omisas, en cuanto a las circunstancias de modo, tiempo y lugar específicos en detalle; lo que les resta valor y eficacia probatorios, con independencia de que las preguntas contenidas en él hayan sido calificadas de legales en su oportunidad.

Y lo que es más, las preguntas del cuestionario en estudio, ni siquiera de manera tangencial se refieren a los hechos consistentes en:

* Si conocen el contrato celebrado entre su presentante y la demandada, la fecha, el precio pactado, quién le dio la posesión del mismo al actor, como sabe que se pagó el predio en un solo pago, fueron omisos en preguntar mencionar las circunstancias por las cuales se dio cuenta de ello, señaló las circunstancias de tiempo, modo, ni lugar, respecto a cuándo, cómo, dónde y porqué, sabe y le constan los hechos depuesto además de su vecindad con su presentante, quien tampoco los relacionó en los hechos de su demanda.

Pero además se aprecia que no existe certeza de que los testigos que suscriben el contrato privado de compraventa, **son los mismos de los que declararon en el juicio**; motivo por el cual, al no establecer de manera congruente y natural, **porqué conocen los hechos directamente a través de sus sentidos ni expusieron las circunstancias de ello**; apreciaciones que conforme a las reglas de la lógica, experiencia y sana crítica permiten a esta autoridad **negarle valor probatorio a la prueba testimonial en cuestión**; a virtud de ello, la testimonial de mérito no acredita la causa generadora de la posesión ni perfecciona el contrato privado de compraventa en que la misma se funda, ni los actos de posesión que lleva a cabo la parte actora en el inmueble objeto de juicio, en forma continua, pacífica, cierta, en carácter de dueña y de buena fe. Resultandos aplicables los criterios federales siguientes:

PRUEBA TESTIMONIAL, VALORACIÓN DE LA.- De acuerdo con lo establecido por el artículo 437 del Código de Procedimientos Civiles al momento de estimar la prueba testimonial el Juez del conocimiento debe tomar en consideración que respecto de cada hecho exista la declaración de por lo menos dos testigos; que cada uno conozca el hecho por sí mismo; que los testigos convengan en lo esencial del hecho aunque difieran en lo accidental; que su declaración sea clara y precisa y que por sus circunstancias personales pueda presumirse su completa imparcialidad. Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito. Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, tomo XIV, julio de 1994, página 742.

PRUEBA TESTIMONIAL EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. PARA TENER LA FUERZA NECESARIA PARA DEMOSTRAR EL HECHO QUE SE PRETENDA, EN LA DEMANDA DEBE NARRARSE DE MANERA CLARA Y PRECISA LA VERIFICACIÓN DE ESE ACONTECIMIENTO, ASÍ COMO EL NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE LO PRESENCIARON Y LAS RAZONES POR LAS CUALES LES CONSTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). El artículo 105 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, no prevé la forma en que debe redactarse la demanda, pues sólo establece que será formal y legalmente válida cuando se ajuste a los términos marcados por la ley; sin embargo, las fracciones VI y VIII del diverso numeral 194 de la codificación en cita disponen, respectivamente, que la exposición de los hechos en que se funde la acción deberá ser clara y sucinta, lo que implica circunstanciar los eventos en que se base el enjuiciante, y que en el apartado de "pruebas" se ofrecerán las que guarden estrecha relación con los hechos aducidos, mediante la expresión concreta en cada caso de lo que se pretende probar. De lo anterior se concluye que para que la prueba testimonial tenga la fuerza necesaria para demostrar el hecho que se pretenda, en la demanda no sólo debe narrarse de manera clara y precisa la verificación de un determinado acontecimiento, sino que también es necesario que se precise el nombre de las personas que lo presenciaron y las razones por las cuales les consta, ya que no basta la simple afirmación de que ciertos eventos tuvieron lugar, para que ésta se corrobore con el dicho de personas, cuya presencia en los hechos no quedó relacionada desde que éstos fueron narrados en la demanda. Tesis: VI.2o.C.564 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 171383 7 de 97, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Septiembre de 2007, página. 2617, Tesis Aislada (Civil), SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

En apoyo a las consideraciones antes vertidas las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Por otro lado, no le beneficia al actor **la confesión ficta en que incurrió la demandada**, al no contestar la demanda incoada en su contra y haber dejado de asistir a la audiencia de desahogo de la prueba confesional a su cargo, ya que por **sí solas resultan insuficientes para acreditar plenamente la posesión en concepto de propietario de manera pública y pacífica** que defiende el actor, pues únicamente deben tenerse como un indicio, dado que las características de la posesión apta para prescribir se debe demostrar fehacientemente y, en el caso concreto, ni aun adminiculando la confesión ficta con la prueba testimonial que ofreció el actor en el juicio, se podría llegar a una conclusión distinta, ya que, como se dejó apuntado en párrafos precedentes, los testigos que ofreció el actor no expresaron nada en torno a los requisitos para prescribir consistentes en que la posesión de que se trata, fuese pacífica y pública.

Por ello es que no resulta aplicable en el presente caso, la tesis aislada con Registro digital: 177341, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.1o.C.76 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, septiembre de 2005, página 1432, de rubro siguiente:



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

CONFESIÓN FICTA. ES UNA PRESUNCIÓN LEGAL QUE PUEDE SER DESVIRTUADA POR CUALQUIER PRUEBA RENDIDA EN EL JUICIO, PERO EN CASO DE NO EXISTIR MEDIO DE CONVICCIÓN ALGUNO QUE LA CONTRAVENGA, ADQUIERE LA CALIDAD DE PRUEBA PLENA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).-

Francesco Carnelutti, en su obra *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, páginas 410 y 411, Biblioteca Clásicos del Derecho, primera serie, volumen cinco, Editorial Oxford, México, 1999, define a las presunciones como aquellas que no tienen en sí mismas un destino probatorio, sino que se convierten en tales por su fortuita conexión con el hecho a probar, en cuyo caso, el Juez se encuentra frente a un hecho diverso al que se pretende probar, y las clasifica en simples y legales; en las primeras, la ley permite al Juez su libre apreciación y en las legales, la ley vincula su apreciación por medio de sus reglas. Estas últimas, dice el autor, a su vez se clasifican en presunciones legales relativas, o *iuris tantum*, y legales absolutas o *iuris et de jure*. Por otra parte, la Enciclopedia Omeba, en su tomo XVI, páginas 952 y 953, Editorial Driskill, Sociedad Anónima, Argentina, 1978, define a las presunciones *iuris et de jure*, como aquellas en que la ley no admite prueba en contrario, y obligan al Juez a aceptar como cierto el hecho que se presume, mientras que a las *iuris tantum*, las define como aquellas en que la ley admite la existencia de un hecho, salvo que se demuestre lo contrario. Ahora bien, los artículos 423 y 439 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, vigentes hasta el 31 de diciembre de 2004, disponen: "Artículo 423. La confesión ficta produce presunción legal; pero esta presunción puede ser desvirtuada por cualquiera de las demás pruebas rendidas en el juicio.", y "Artículo 439. Las presunciones *iuris et de jure* hacen prueba plena en todo caso.-Las presunciones *iuris tantum* hacen prueba plena mientras no se demuestre lo contrario.", lo anteriormente expuesto permite concluir que la confesión ficta es una presunción *iuris tantum*, es decir admite prueba en contrario, pero en caso de no existir medio de convicción que la contravenga, adquiere el rango de prueba plena.

Pruebas que en conjunto resultan insuficientes para acreditar la acción intentada por ***** porque de su análisis exhaustivo tanto individual como al confrontarlas arroja como resultado que no se satisfacen los requisitos establecidos en el artículo **1237** del Código Civil en vigor, es decir, justificar la causa generadora de la posesión que invocó el actor, que preceda cinco años del ejercicio de la misma en el bien inmueble que pretende usucapir, en forma pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe, porque ***** **no resultan idóneos porque no fueron uniformes y contestes, en precisaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar del acto traslativo de dominio, como tampoco precisaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar que permitan advertir que la posesión que dice tener el actor, hubiera sido pública y pacífica durante todo el plazo establecido por la ley para tal efecto.**

Lo anterior acorde a las disposiciones que rigen tanto el procedimiento como la substancia, en consecuencia valoradas todas y cada una de las pruebas aportadas en el sumario acorde con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica a que se refiere el artículo 490 del Código Adjetivo Civil, resulta

improcedente la acción así como las prestaciones accesorias y se absuelve a la parte demandada tanto de la acción como de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en esta vía y forma; corroboran al presente caso los criterios que a la letra dicen:

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. De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 1151, fracción I, y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, para usucapir un bien raíz, es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada. Octava Época, Registro: 206602, Instancia: Tercera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 78, Junio de 1994, Materia Civil, Tesis: 3a./J. 18/94, página 30 Genealogía: Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, tesis 317, página 214.- 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.-

PRUEBAS. SU VALORACIÓN EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. El artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los Jueces, al valorar en su conjunto los medios de prueba que se aporten y se admitan en una controversia judicial, deben exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, lo que significa que la valoración de las probanzas debe estar delimitada por la lógica y la experiencia, así como por la conjunción de ambas, con las que se conforma la sana crítica, como producto dialéctico, a fin de que la argumentación y decisión del juzgador sean una verdadera expresión de justicia, es decir, lo suficientemente contundentes para justificar la determinación judicial y así



PODER JUDICIAL

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

"2021, Año de la Independencia"

VS.
***** Y/OS
ORDINARIO CIVIL
JUICIO DE USUCAPIÓN
EXPEDIENTE: 326/2019-1

rechazar la duda y el margen de subjetividad del juzgador, con lo cual es evidente que se deben aprovechar "las máximas de la experiencia", que constituyen las reglas de vida o verdades de sentido común. Décima Época, Registro: 160064, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro IX, Junio de 2012, Tomo 2, Materia Civil, Tesis: I.5o.C. J/36 (9a.), página 744.- QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

ACCIÓN. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y ELEMENTOS DE ÉSTA, DEBEN SER ANALIZADOS DE OFICIO POR EL TRIBUNAL DE ALZADA, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 87, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO (EN VIGOR A PARTIR DEL UNO DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO). Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por regla general, el tribunal de alzada debe concretarse a examinar, exclusivamente, a través de los agravios, las acciones, excepciones o defensas que se hicieron valer oportunamente en primera instancia y en lo que atañe al estudio de la improcedencia de la acción sólo puede emprender ese examen, siempre y cuando en el pliego de agravios sometidos a su consideración se haga valer la correspondiente inconformidad, también lo es que dicha regla no se actualiza en el Estado de Jalisco tratándose de juicios iniciados con posterioridad al uno de marzo de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que entró en vigor el actual texto del artículo 87, último párrafo, del Código de Procedimientos Civiles de esa entidad federativa, y a partir de la cual el tribunal de alzada actúa apegado a derecho cuando estudia, en forma oficiosa, los presupuestos procesales y los elementos de la acción intentada, aun en ausencia de agravios o excepciones. Lo anterior es así, porque una recta interpretación de lo dispuesto en el citado artículo, en relación con los diversos numerales 430 y 443 del referido ordenamiento, debe ser en el sentido de que el ad quem no está constreñido a realizar exclusivamente su estudio a la luz de los agravios que al efecto pudiera expresar el apelante, sino que, como órgano revisor y ante la falta de reenvío, está facultado para examinar en su integridad y con plenitud de jurisdicción esos aspectos, resolviendo lo conducente, aun con base en consideraciones propias que se aparten de las excepciones y defensas opuestas.- No. Registro: 188,454, Jurisprudencia, Materia Civil, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XIV, Noviembre de 2001, Tesis: 1a./J. 96/2001, página 5.- - Contradicción de tesis 29/2001-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Tercero, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito. 15 de agosto de 2001. Tesis de jurisprudencia 96/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de tres de octubre de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado además por lo establecido en los artículos 995, 996, 1224, 1237, 1238, 1242 del Código Civil, 504, 505 y 661 del Código Procesal Civil, ambos del Estado de Morelos, es de resolver y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.-Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía ordinaria civil es la correcta.

SEGUNDO.-La parte actora, ***** los extremos de la acción de prescripción positiva que dedujo en contra de ***** por cuanto a la primera no obstante que se allano a las pretensiones del actor, y respecto al segundo codemandado se siguió el juicio en estado de rebeldía, en consecuencia:

TERCERO.-SE DECLARA IMPROCEDENTE la acción de prescripción positiva que dedujo el actor ***** , a quienes **SE ABSUELVE** de la acción así como de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en esta vía y forma, en función de los razonamientos y fundamentos precisados en el **considerando V** de esta resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma en **DEFINITIVA** la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, ***** ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada ***** con quien actúa y da fe.