



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

Xochitepec, Morelos, doce de octubre del año dos mil veintiuno.

V I S T O S.- Para resolver en **definitiva** los autos del expediente **543/2018**, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por ***** contra *****, ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la Segunda Secretaría, y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Mediante escrito al que correspondió el folio **588**, presentado con fecha seis de junio del año dos mil dieciocho, ante la oficialía de partes del entonces Juzgado Civil del Octavo Distrito Judicial, compareció *****, por su propio derecho, demandando en la vía Ordinaria Civil de *****, *****, e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

Manifestó como hechos los que contiene su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen por aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones; y adjuntó a su escrito inicial, los documentos que consideró pertinentes para acreditar su acción, misma que basó en las pretensiones siguientes:

- A).- LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA** del inmueble consistente en el inmueble (sic) ubicado en *****, Morelos, **identificado con clave** catastral *****, con las siguientes medidas y colindancias: ...
- b) LA DECLARACIÓN DE QUE EL SUSCRITO, SOY LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL BIEN ANTES MENCIONADO**, en razón de la procedencia de la acción principal entablada como prescripción adquisitiva o usucapión. Ésta pretensión se solicita a cargo de todos los demandados.
- c) LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA QUE EN SU CASO SE DICTE EN EL PRESENTE JUICIO, DECLARANDO AL SUSCRITO COMO LEGÍTIMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE REFERIDO** en los libros respectivos del Registro Público

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

de la Propiedad en el Estado. Ésta pretensión se reclama, obviamente, de la institución registradora ya referida como parte demandada.

d) LA ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA, de la sentencia definitiva que en su caso se dicte, como conclusión del presente asunto. Esta pretensión se reclama de todos los demandados.

2.- En ese tenor con fecha siete de junio de la mencionada anualidad, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose en el mismo emplazar a juicio a la parte demandada, para que, dentro del término de diez días, diera contestación a la misma; y, toda vez que el domicilio de dos de los demandados se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girar atento exhorto a los Jueces Civiles competentes de Primera Instancia del Primer y Cuarto Distrito Judicial del Estado, asimismo, se ordenó girar oficios a diversas instituciones para la búsqueda y localización del domicilio de la codemandada *****.

3.- El cinco de septiembre del precitado año, se emplazó a la codemandada *****, notificación que se llevó a cabo mediante comparecencia voluntaria de la citada persona en las instalaciones de este Juzgado, por conducto del actuario adscrito.

4.- El **dieciocho de octubre del año dos mil dieciocho**, el Instituto Nacional Electoral, informó haber localizado como domicilio de la codemandada *****, el ubicado en Calle Andador 121, con número exterior 464, Colonia Ciudad Chapultepec, Municipio de Cuernavaca, Estado de Morelos, así, no obstante que se comunicó, con posterioridad, por diversas instituciones, domicilios distintos al señalado, fue en el precitado, donde a través del exhorto correspondiente, se materializó su llamamiento a juicio, lo que ocurrió con fecha **veintisiete de junio del año dos mil diecinueve.**



5.- El **veintitrés de abril del año dos mil diecinueve**, previo citatorio, por conducto del Actuario adscrito al Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, se emplazó a juicio al codemandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

6.- Mediante auto de fecha veintiuno de noviembre del año dos mil diecinueve, previa certificación, se tuvo por presentado al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por presentado en tiempo dando contestación a la demanda entablada en su contra, escrito con el que se ordenó dar vista a la parte actora, para que en el plazo de tres días dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

En auto diverso, de esa misma data, se declaró la rebeldía de las codemandadas ******* y *******, y por perdido su derecho para dar contestación a la demanda entablada en su contra, además se ordenó que las posteriores notificaciones, les fueran practicadas por medio de Boletín Judicial; por otra parte, al encontrarse fijada la litis, se señaló día y hora hábil para la celebración de la audiencia de conciliación y depuración, ordenándose la publicación de dicho auto por dos veces más consecutivas.

7.- El catorce de febrero de dos mil veinte, se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, en la que se hizo constar la comparecencia de la parte actora así como de su abogado patrono, así como la incomparecencia de la totalidad de los demandados por lo que no fue posible procurar una conciliación, procediéndose en consecuencia a examinar las cuestiones relativas a la legitimación, y al no aparecer excepción de previo y especial pronunciamiento,

se mandó abrir el presente negocio jurídico a prueba por el termino común de ocho días, para las partes.

8.- El veintiocho de febrero del año dos mil veinte, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos; y como pruebas del actor se admitieron, la confesional y declaración de parte a cargo de ***** y *****, la testimonial a cargo de ***** y *****; la pericial en materia de **ARQUITECTURA y TOPOGRAFÍA**, la presuncional en su doble aspecto así como la instrumental de actuaciones.

9.- En audiencia de **dieciséis de octubre del año dos mil veinte**, ante la incomparecencia de las codemandadas ***** y *****, se les declaró confesas de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, además se desahogó la prueba testimonial, y, se tuvo a la actora desistiéndose de la prueba de declaración de parte a cargo de las mencionadas codemandadas.

10.- El **diez de septiembre del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se declaró cerrada la etapa probatorio, y se continuó con los alegatos de las partes; y, al permitirlo el estado procesal del presente sumario, se ordenó turnar el mismo a la vista de la juzgadora para dictar la sentencia definitiva correspondiente, la cual en este acto se dicta al tenor de los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA. Este Juzgado Primero Civil del Octavo Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es



la correcta, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 18, 21, 23, 26 fracciones I y II, 29, 30, 34 fracción **III** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, toda vez que al ser la prescripción positiva, pretensión **real** que tiene por objeto que se declare al actor como propietario del bien inmueble ubicado en *********, **Morelos**, mismo que se encuentra dentro de la jurisdicción de este Juzgado, de los que resulta la competencia para conocer y resolver el presente juicio.

II.- VÍA. -

Para determinar la procedencia de la vía, es necesario referir que la pretensión principal del juicio, es la declaración de prescripción, y por tanto, de la propiedad en favor del actor, del bien inmueble precitado; por tanto, la vía **ordinaria civil**, elegida por la parte actora es la correcta, en términos del artículo **661** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que prescribe que el juicio sobre prescripción debe seguirse bajo las reglas de la vía ordinaria.

III. LEGITIMACIÓN.-

En este apartado, es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción.

Por su parte, nuestro máximo Tribunal de Justicia, ha sostenido que, la legitimación debe ser analizada de oficio, por constituir presupuestos procesales *sine qua non* puede dictarse sentencia, siendo facultad del juzgador analizar de oficio la misma.

Al efecto es pertinente señalar que el artículo **191** del

Código Procesal Civil del Estado, precisa:

“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...”.

Del numeral en cita, se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación “ad causam” y la legitimación “ad procesum”; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En este contexto, en la especie tenemos que la capacidad legal de las partes, no quedó cuestionada durante el juicio, y tanto el actor *****, como los codemandados *****, *****, fueron emplazados a juicio por su propio derecho, sin que se deduzca elemento alguno que haga presumir un límite a la mencionada capacidad de ejercicio.

Por su parte el codemandado, **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

compareció a juicio a través de su representante legal, licenciado *****, quien acreditó su personalidad con la copia certificada de su nombramiento como Director General del mencionado Instituto, al ser designado por el Gobernador Constitucional del Estado, con dicho carácter, a partir del veinticinco de enero del año dos mil diecinueve; documental pública a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil, y que resulta eficaz para acreditar que al mencionado cuenta con la personalidad legal para comparecer a juicio en representación de la institución demandada.

Por cuanto a la legitimación en la causa se reserva para ser analizada en el estudio de la acción.

IV.- DE LAS EXCEPCIONES.

Por cuestión de método se procede al estudio de las excepciones hechas valer por el demandado **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, quien al momento de dar contestación a la demanda opuso las siguientes:

1.- La falta de acción y derecho, que atribuye a todas y cada una de las prestaciones del escrito inicial de demanda, toda vez que la parte actora no encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones, **al solicitar la cancelación de un acto que no se encuentra inscrito en dicho instituto.**

Sin embargo, el mencionado argumento, no constituyen propiamente una excepción entendiendo ésta como la defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, por tanto la alegación

de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, sino que únicamente tiene como efecto arrojar la carga de la prueba a la parte actora, de acreditar sus pretensiones, de tal manera que quedarán solventadas al estudiar el fondo de la presente sentencia. **Además de lo anterior, destaca que fue la propia Dirección de Certificaciones del mencionado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la autoridad que expidió el certificado de libertad y gravamen que la actora acompañó a su escrito inicial de demanda y del cual se puede deducir válidamente, que obra la inscripción correspondiente de propiedad del inmueble materia del juicio, a nombre de la codemandada *****.**

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

"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."

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

2.- La falta de legitimación en la causa y en el proceso.

3.- La de contestación.

4.- La de oscuridad e irregularidad de la demanda.

5.- La de normatividad administrativa.

En relación a la excepción de falta de legitimación en el proceso, ésta ha quedado resuelta en el Considerando III, en el que se determinó que las partes en el presente juicio contaban con la capacidad para comparecer a juicio; y respecto de la legitimación en la causa, normatividad administrativa y la de contestación basada en los términos en que fue contestada la demanda, quedarán resueltas en el



estudio del fondo de la sentencia, en la cual se determinará la procedencia o improcedencia de la acción planteada y en su caso si el fallo resulta o no condenatorio para el Instituto demandado.

Por último, en relación a la excepción de **obscuridad e irregularidad de la demanda**, la misma deviene de improcedente, toda vez que el actor precisó los hechos que consideró necesarios, sin embargo, tanto de estos como del escrito inicial de demanda no se deduce que se haya atribuido a la autoridad demandada alguna acción u omisión de las formalidades que deben observarse en el registro del bien materia de la acción, y del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, únicamente solicita la inscripción de la sentencia, que para el caso se dicte en favor del promovente; por tanto, se concluye que el demandado no ha quedado en estado de indefensión, pues incluso opuso las excepciones que consideró convenientes con lo que se deduce que tuvo oportunidad de formular su defensa, a pesar de que, lo que se le reclama es una consecuencia lógica de la ejecución de la sentencia, que en el caso determinara la procedencia de la acción.

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

Toda vez, que no se encuentran pendientes cuestiones previas que resolver, se procede al estudio de la acción ejercitada.

En síntesis, *********, demandó en la vía Ordinaria Civil, la declaración de que ha operado en su favor la prescripción positiva, derivado de la **posesión de buena fe** (se deduce de los hechos y formulación de preguntas y posiciones exhibidas por el actor) que detenta sobre el bien inmueble identificado

como *********, **Morelos**, con una superficie de **105 ciento cinco** metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: con siete metros con el lote *********.

Al Sureste en siete metros con andador *********.

Al Noreste: en quince metros con lote *********.

Al Suroeste con quince metros con lote *********.

Ahora bien, para el estudio de la procedencia de la acción planteada es menester señalar que el actor funda su acción **en una posesión de buena fe**, como medio para adquirir la propiedad del bien inmueble en mención, por tanto, resulta menester señalar los requisitos necesarios que la Ley Sustantiva Civil establece para la procedencia de la misma.

En primer término, tenemos que el artículo **661** del Código Procesal Civil vigente, establece que 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. De igual forma, en la **Tesis de jurisprudencia**, 1a./J. 58/2004, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha determinado que la acción no solo debe ejercitarse contra quien aparece como propietario en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

de Morelos, sino que también debe entablarse la demanda correspondiente, contra el verdadero propietario.¹

Así, el artículo **965** establece que la 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; y que aquella 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.**

De la exegesis de los artículos **966 y 996** del ordenamiento legal en cita se distingue el poseedor precario y el que posee a título de propietario, el primero es aquel que detenta la posesión de manera temporal en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, por lo que adquiere una

¹ **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO.** El sistema del Código Civil en materia de prescripción adquisitiva sólo distingue, de manera expresa, dos hipótesis cuando se pretende adquirir por prescripción: a) un bien registrado o b) un bien sin registro (artículos 1156 y 3047). Sin embargo, no contempla la diversa hipótesis en la que el bien está registrado, pero a nombre de quien no es el verdadero propietario. Esto es correcto en la generalidad de los casos, pues en principio ambos sujetos deben coincidir y si así no ocurriera no hay por qué establecer una carga adicional y prácticamente irrealizable para el poseedor de investigar quién en verdad detenta la propiedad. Sin embargo, sería nugatorio del fin perseguido por la prescripción adquisitiva suponer que el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal limita el ejercicio de la acción respectiva sólo en contra del propietario que aparece en el Registro Público, cuando se sabe que el propietario real es otro. Ante esta circunstancia, el poseedor que quiera adquirir debe demandar a los dos sujetos mencionados, pues sólo así el estado de incertidumbre que entraña la posesión cesaría, aunque tomando en cuenta los derechos del auténtico dueño de la cosa y respetando su garantía de audiencia previa al acto privativo; además, así no se atribuiría el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su propietario ni se sancionaría a quien puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Contradicción de tesis 153/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Décimo, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 9 de junio de 2004. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López. Tesis de jurisprudencia 58/2004. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintitrés de junio de dos mil cuatro.

obligación de restitución de la propiedad, a quien se la haya entregado; en tanto, que el segundo, es aquel que ejerce la posesión a título de propietario, es decir, a nombre propio, con ánimo de dominio sobre el inmueble, considerándose que este poseedor tiene entonces, una posesión civil, por tanto, **la posesión originaria da al que la tiene, la presunción de ser propietario.**

Por otro lado, atendiendo a lo establecido en el artículo **980** del Código Civil, es poseedor de **buena fe** el que **entra en la posesión en virtud de un título** suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; **entendiéndose por título la causa generadora de la posesión.**

Mientras que el justo título, reza el artículo **982**, es el acto adquisitivo de la posesión en concepto de dueño; es decir, es el acto o causa que da origen o transmite el dominio de la propiedad o posesión originaria en concepto de dueño, y no sólo el uso o disfrute del inmueble.

De lo anterior se deduce que, el que alegue a su favor la prescripción derivado de una **posesión de buena fe debe probar la existencia del título en que funda su derecho.**

Por su parte, en términos del artículo **1237** del Código Civil en vigor, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, mediante prescripción positiva, **debe ser en concepto de propietario o de titular del derecho y que se ejerce en forma pacífica, continua, pública y cierta.**

Asimismo, el artículo **1238** del Ordenamiento Legal antes invocado refiere que los bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de **prescripción positiva de**



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

buena fe se adquieren con los requisitos antes mencionados y en los siguientes plazos:

- I. **En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.**
- II. En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción.
- III. **En diez 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.

Ahora bien, a efecto de precisar claramente cuándo se está en presencia de cada una de las modalidades antes descritas, es necesario realizar un análisis sistemático de los conceptos antes citados, y que han sido establecidos por el propio legislador en el Código Civil estatal para determinar sobre la procedencia de la prescripción adquisitiva **de buena fe**.

Finalmente, conforme a lo estatuido por el artículo 992, 993, 994, 995, 996 y 1238 para que opere la prescripción, la posesión debe ser:

- I. **Originaria**, esto es, que se posea a título de dueño, mediante algún acto, hecho o causa por el que se haya transmitido el dominio de la posesión.
- II. **Pacífica**, o sea que no haya sido adquirida con violencia.
- III. **Continua**, es decir, no perturbada ni interrumpida.

- IV. **Pública**, esto es, del conocimiento de cualquier persona, incluyendo aquellos que pudieran tener interés en interrumpirla.
- V. **Cierta**, es la que se tiene por un **título** que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión.

Sin embargo, únicamente tratándose del primer supuesto del artículo **1238** en su fracción I, señala que **cuando se alegue buena fe**, opera la prescripción respecto de bienes inmuebles cuya posesión sea por **cinco años o más, debiéndose acreditar la existencia de la causa generadora de la posesión**, resultando innecesario únicamente cuando la posesión es de **mala fe**, en la cual el poseedor entra a la posesión **sin título alguno para poseer**; o en su caso cuando se conocen los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, sin embargo la legislación le impone al mismo que la posesión sea cierta, es decir que tenga un título que no dé lugar a dudas de que la posesión es **originaria**.

De lo antes expuesto se desprende, que la regla general para que opere la prescripción de bienes inmuebles en el Estado de Morelos, es que la posesión sea a título de dueño (originaria), pacífica, continua, pública y cierta, y con base en estos elementos, prescribirán en cinco años **cuando se posean con justo título y con buena fe**; por tanto cuando se alegue **buena fe, debe acreditarse el justo título que legitime esa posesión**, para comportarse ostensible y objetivamente como propietario y diferenciarla de una posesión derivada o precaria, y en su caso de la posesión de mala fe. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época, Registro: 162032, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 125/2010, Página: 101.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa **durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión.** Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.

Contradicción de tesis 175/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito. 17 de noviembre de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Roberto Ávila Ornelas.

Tesis de jurisprudencia 125/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez.

Época: Novena Época
Registro: 175851
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIII, Febrero de 2006
Materia(s): Civil
Tesis: 1a./J. 200/2005
Página: 441

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE. Si se atiende al principio de congruencia en las sentencias, conforme al cual **el juzgador solamente debe atender a las acciones y excepciones hechas valer por las partes en el juicio, sin introducir cuestiones ajenas al debate,** se concluye que

cuando la prescripción se ejerce con base en una posesión de buena fe, el Juez no puede analizar de oficio la existencia de una posesión de mala fe, ya que ésta no fue planteada en la demanda, porque de lo contrario se dejaría en estado de indefensión al demandado, en tanto que su defensa se endereza contra lo abordado en aquella, por lo que si la parte actora al hacer valer su acción de prescripción aduce ser poseedor de buena fe, en caso de no acreditarse la posesión en esos términos, el juzgador está impedido para analizar si la que ostenta el actor es de mala fe, pues ello no forma parte de la litis planteada.

Contradicción de tesis 18/2005-PS. Entre las sustentadas por el Noveno Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 23 de noviembre de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosaura Rivera Salcedo.

Tesis de jurisprudencia 200/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha treinta de noviembre de dos mil cinco.

Ahora bien, en el caso concreto si bien es cierto el actor no expuso la clase de posesión que ostenta respecto del inmueble objeto del juicio, la calidad de la misma (buena o mala fe), se deduce de la redacción de sus hechos, así como de las propias interrogantes que formuló a los testigos y las posiciones a las codemandadas, en los cuales dejó claro que tiene un contrato privado de compraventa, que aduce es el justo título de su posesión, sin que mencione vicio alguno que contenga el mismo, por tanto, es claro que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 981 del Código Civil vigente, la posesión que afirma tener el actor, se encuentra bajo el supuesto de **buena fe**.

En consecuencia, para dirimir la presente controversia tenemos que, y determinar la procedencia de la acción (prescripción positiva), basada en la buena fe, resulta como requisito indispensable, **acreditar el justo título, es decir la existencia de la causa generadora de la posesión**, la cual en el caso concreto el actor basa en el contrato de trece de febrero del año dos mil dos, celebrado entre ***** y la codemandada *****.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

Por tanto, para probar su "justo título", el actor debe aportar al juicio de usucapación las pruebas necesarias para acreditar:

1) Que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, ya que ello demuestra cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante;

2) Si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y,

3) La fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues resulta el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe.

Lo anterior encuentra sustento, en la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 2008083
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200
Tipo: **Jurisprudencia.**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008).

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres

requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Tesis y/o criterios contendientes:

El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito al resolver los juicios de amparo directo 9/2010, 74/2010, 622/2010, 899/2010 y 860/2010 que dieron origen a la tesis jurisprudencial II.2o.C J/31, de rubro: "ACCIÓN DE USUCAPIÓN. NO LE ES APLICABLE LA FIGURA DE LA FECHA CIERTA PARA ACREDITAR



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO ABROGADA).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, mayo de 2011, página 833, con número de registro digital: 162244; el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 253/2014, en el que consideró fundamentalmente que si bien la legislación del Estado de Jalisco no exige que la posesión necesaria para usucapir deba apoyarse en un "justo título", ello no significa que la actora quede exenta de revelar y justificar la causa generadora de su ocupación, debiendo demostrar que el documento en que sustenta el motivo de su posesión sea de fecha cierta, no como acto traslativo de dominio perfecto, sino como hecho jurídico para conocer la fecha a partir de la que ha de computarse el término legal de la prescripción.

Nota: La presente tesis interrumpe el criterio sostenido en la diversa 1a./J. 9/2008, de rubro: "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).", que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVII, abril de 2008, página 315.

Tesis de jurisprudencia 82/2014 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha diecinueve de noviembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En efecto, debe tenerse presente que, si como se desprende de los preceptos legales analizados, y los lineamientos de la precitada jurisprudencia, el plazo para que opere la prescripción de buena fe es de cinco años, por lo que, quien aduce ser poseedor originario de buena fe tendrá que acreditar que ha poseído en concepto de propietario con un justo título por un plazo de al menos esos cinco años.

En el entendido que, en el caso concreto el actor, para acreditar su justo título, como causa generadora de la posesión, deberá probar que el acto traslativo de dominio que constituye su documento base de la acción tuvo lugar, además de la certeza de la celebración del mismo; por tanto, **deberá acreditar objetivamente que existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante** *********, **podía disponer del bien**; además de que los pagos

a cuenta del precio pactado; y, la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; **además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años**, como lo establece la Ley Sustantiva de la materia en su artículo 1224.²

Por ello, la procedencia de la prescripción adquisitiva que afirma ejercer el actor como poseedor de buena fe, tendrá que basarse en la convicción que adquiera esta juzgadora de la autenticidad del título mismo y de la certeza de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia que lleva por rubro **“JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR.”**³

² ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. 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.

³ Época: Novena Época, Registro: 204888, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo I, Junio de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: XXII. J/1, Página: 330. JUSTO TITULO, QUE DEBE ENTENDERSE POR. (LEGISLACION DEL ESTADO DE HIDALGO). Si bien la legislación civil del Estado de Hidalgo, no establece en forma expresa el requisito del justo título para ejercitar la acción prescriptiva, lo cierto es que una correcta interpretación de los artículos 881 y 1226 del Código Civil vigente en esa entidad federativa permite concluir que el usucapista sí requiere de acreditar que cuenta con un título justo, que le permite poseer con los requisitos prevenidos en el ordenamiento legal en consulta. En efecto, el artículo 1226 del Código Civil en consulta, dispone que la posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años cuando la posesión sea de buena fe y diez años cuando sea de mala fe. Por su parte el numeral 881 del mismo ordenamiento legal, dispone que es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer y que también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho; que es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno y el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Finalmente, el dispositivo de mérito aclara que por título, debe entenderse la causa generadora de la posesión. En consecuencia, si



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

Dicho lo anterior, en primer término, se debe considerar que la presente controversia se deduce de dos supuestos de hecho distintos, que representan la materia de la litis del juicio y que son del tenor siguiente:

El primero tiene lugar respecto del actor ***** e ***** , siendo que demanda de la segunda, la prescripción del bien inmueble materia del juicio, toda vez que es dicha persona quien aparece inscrita como propietaria del inmueble objeto del juicio, en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **sin que exista relación contractual alguna entre dichas partes, por tanto, corresponde al actor destruir la presunción que tiene a su favor la demandada de ser la propietaria del inmueble** y con ello el derecho que tiene frente a terceros, derivado de la publicidad de la propiedad del mismo.

Lo anterior además encuentra sustento en lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, que a la letra dice:

ARTÍCULO 29. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos. Los documentos que, conforme a esta Ley, sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen pero no producirán efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables.

la ley exige que la posesión apta para prescribir, entre otros requisitos, debe ser en concepto de propietario, habrá de concluirse que el usucapista requiere acreditar que cuenta con justo título, que le permita poseer con aquella característica; aunque desde luego, ese término no debe entenderse como el documento en el que se haga constar la causa legal traslativa de dominio, por virtud de la cual se obtuvo la posesión, sino que el justo título requerido para el ejercicio de la acción prescriptiva, debe significar que la causa generadora de su posesión es todo acto jurídico verbal o escrito que produce consecuencias de derecho, y que legitime al poseedor para comportarse ostensible y objetivamente como propietario, mediante la realización de actos que revelen su dominio o mandato sobre el inmueble para hacerlo suyo, sin importar que ese acto no se haya hecho constar en documento alguno.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO SEGUNDO CIRCUITO.

El segundo hecho toral, materia de la controversia, es que el actor alega que su posesión a título de dueño, deriva del contrato de propiedad que celebró con su hermana *********, con fecha trece de febrero del año dos mil doce, refiriendo que a partir de dicha fecha **comenzó a hacer mejoras de su propio peculio en el inmueble objeto del juicio, además de hacerse cargo del mantenimiento del mismo.**

En ese sentido, tenemos que, el actor para acreditar los hechos en que basa su acción ofreció las siguientes pruebas:

1.- Contrato privado de compraventa de fecha trece de febrero del año dos mil dos, celebrado entre *** y ***** , en su carácter de comprador y vendedora, respectivamente.**

Documento privado a la que en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil, resulta eficaz para acreditar la relación contractual existente entre ******* y *******, quienes expresaron su voluntad para realizar la compraventa del bien inmueble ubicado en *********, Morelos, con una superficie de ciento cinco metros cuadrados, fijando como precio de la misma la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), cantidad que fue pagada a la firma del contrato, y que en ese mismo acto la vendedora entregó al comprador la posesión del mencionado inmueble.

2.- Certificado de libertad o de gravamen, expedido el veintidós de mayo del año dos mil dieciocho.

Documento público al cual se le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos



437 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en vista de la investidura y del funcionario que la expidió y autorizó; misma que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, resulta eficaz para acreditar el hecho relativo al derecho registral que actualmente se encuentra en favor de la demandada *****, como propietaria del bien inmueble materia del juicio, puesto que el derecho registrado **se presume que existe y pertenece a la demandada en la forma expresada por el asiento respectivo,** además de ello **se presume también que como titular de la inscripción de dominio, tiene la posesión** del inmueble inscrito; por tanto, corresponde al actor destruir esta última.

Además, se desahogó la prueba **confesional a cargo de *******, a quien en audiencia de fecha dieciséis de octubre del año dos mil veinte, se le declaró confesa **fictamente**, de los hechos:

Que conoce a *****.

Que con fecha trece de septiembre de mil novecientos noventa y dos, vendió a ***** el inmueble ubicado en ***** Morelos.

Que el mencionado contrato fue el que originó la posesión de la codemandada *****.

Que la posesión del inmueble objeto del presente juicio hasta el mes del año dos mil dos, la tuvo la señora *****.

Que la posición mencionada con anterioridad la tuvo de manera pacífica de buena fe, pacífica, pública y cierta.

Que sabe que el inmueble fue vendido en el año dos mil dos al actor *****.

Que el señor *****, tiene la posesión respecto del inmueble señalado con anterioridad, desde el año dos mil dos de manera pacífica, de buena fe, continua, pública y cierta.

Que la superficie del mencionado inmueble es de ciento cinco metros cuadrados.

Que *****, vendió al demandado *****, el citado inmueble con fecha trece de febrero del año dos mil dos.

En términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, se le otorga valor probatorio a la mencionada prueba, por haberse desahogado conforme a las reglas que establece la Ley de la materia, misma que tiene **eficacia probatoria** para acreditar que la absolvente sabe que en el año dos mil dos fue vendido por la codemandada ***** a *****, el inmueble objeto del juicio, así como que la demandada tiene conocimiento de la superficie medidas y colindancias que lo componen, así como que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado bajo el folio real electrónico número *****.

No obstante lo anterior, la mencionada prueba, carece de eficacia probatoria para acreditar **la celebración del contrato privado de compraventa de fecha trece de septiembre de mil novecientos noventa y dos**, toda vez que **dicho hecho no fue expuesto por el actor en el escrito inicial de demanda**, por tanto, resulta innegable que el actor no se puede beneficiar del resultado del desahogo de una confesión ficta, que no encuentra sustento en los hechos de la demanda; consecuentemente, tampoco puede otorgársele eficacia probatoria al reconocimiento que ***** realiza respecto de la posesión pacífica, cierta, pública, continua y de buena fe, que tuvo la codemandada ***** , desde la celebración del mencionado contrato y hasta el año dos mil dos, por depender dicho hecho de la celebración de aquel.

En consecuencia, siendo que el actor en sus hechos únicamente se limitó a mencionar que el inmueble objeto del



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

juicio se encontraba inscrito a favor de la codemandada ***** , sin que expusiera cuestiones fácticas en relación al traslado de dominio que pretende acreditar con el desahogo de la confesional ficta a cargo de dicha demandada como vendedora y la codemandada ***** como compradora, ni mucho menos que aquella, tuviera conocimiento de la posesión de la segunda y la calidad de la misma, así como de la celebración del contrato de fecha trece de febrero del año dos mil dos, entre ***** y el actor. Sirven de apoyo a lo anterior las siguientes jurisprudencias:

Registro digital: 184429
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época, Materias(s): Civil
Tesis: VI.2o.C. J/229
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Abril de 2003, página 994
Tipo: Jurisprudencia

PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.

Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de cualquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 458/92. Rosario García viuda de Carbajal. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 330/93. Miguel Ortega Zamora. 19 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 301/97. José Zavala Yitani. 21 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Loranca Muñoz. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Amparo directo 240/2000. Norberto Cordero Rojas. 8 de junio de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretaria: Gloria Margarita Romero Velázquez.

Amparo directo 485/2002. Eufrosina Azcatl Cuatzo. 27 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, marzo de 2003, página 1495, tesis I.3o.C. J/28, de rubro: "DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO."

Registro digital: 184662
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil, Común
Tesis: I.3o.C. J/28
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Marzo de 2003, página 1495
Tipo: Jurisprudencia

DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO.

Si en la demanda natural el actor no precisó todos aquellos hechos en los que hacía descansar la procedencia de su acción, o el demandado en su contestación los hechos materia de sus excepciones, **gun cuando las pruebas que hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, tal circunstancia no podría tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda** o de la contestación, ya que en éstas, respectivamente, es donde se deben plasmar la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; de ahí que pretender perfeccionar o subsanar deficiencias de la demanda o de la contestación a través del resultado de cualquier probanza, no sería jurídico y traería como consecuencia que la parte contraria quedara en estado de indefensión.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 343/2002. José Antonio Musi Chaya y otros. 31 de enero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Gabriel Regis López.

Amparo directo 5923/2002. Fernando García Torres y Gutiérrez Zamora, su sucesión. 23 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Franyía García Malacón.

Amparo directo 8123/2002. Reyna Pérez Saavedra. 4 de julio de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cortés Galván. Secretario: Israel Flores Rodríguez.

Amparo directo 8083/2002. Rodolfo de la Garza Ladrón de Guevara, su sucesión. 28 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: José Álvaro Vargas Ornelas, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado.
Secretaria: Yaredh Cejudo Córdova.

Amparo directo 14983/2002. Instituto Mexicano del Seguro Social.
29 de noviembre de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito
López Ramos. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

Nota: Por ejecutoria del 20 de junio de 2018, la Primera Sala
declaró inexistente la contradicción de tesis 404/2017 derivada de
la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis,
al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la
denuncia respectiva.

Aunado a lo anterior, cabe precisar que no obstante la calificación realizada al pliego de posiciones exhibido por la parte actora, la marcada con el número **8** contiene más de un hecho al afirmar que la absolvente tiene conocimiento de la superficie del inmueble y por otro lado que el mismo fue vendido por la codemandada al actor; además, la marcada como **14** es imprecisa, ya que afirma que "el poseedor del inmueble... se encuentra inscrito" lo que podría confundir al absolvente; asimismo, la enunciada en el número **13**, no es un hecho propio, sino que hace referencia a un acto desplegado por la codemandada, donde **no se le atribuye a la absolvente el conocimiento de aquel hecho**, sino la afirmación de que ***** vendió al actor, lo que es un acción de la diversa codemandada, siendo que la naturaleza de la prueba se basa en el reconocimiento o negación categórica de hechos propios de quien absuelve, razón por la cual no puede otorgarse valor probatorio a las mismas. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia **en materia común:**

Registro digital: 162625

Instancia: Segunda Sala

Novena Época

Materias(s): Laboral, **Común.**

Tesis: 2a./J. 34/2011

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo
XXXIII, Marzo de 2011, página 595

Tipo: **Jurisprudencia**

CONFESIONAL EN EL PROCEDIMIENTO LABORAL. LA INCORRECTA
CALIFICACIÓN DE LEGAL DE UNA POSICIÓN NO AMERITA REPONER

EL PROCEDIMIENTO, PUES TAL VIOLACIÓN SE SUBSANA ORDENANDO AL TRIBUNAL QUE DEJE DE VALORARLA EN EL LAUDO.

La calificación de legal de una posición en el desahogo de la prueba confesional que no reúne los requisitos previstos en el artículo 790, fracción II, de la Ley Federal del Trabajo, constituye una violación a las reglas del procedimiento, porque dicha prueba se desahoga contraviniendo éstas, pero únicamente trasciende al resultado del fallo cuando: a) El absolvente responde afirmativamente; y b) En el laudo el tribunal del trabajo le otorga valor probatorio y se apoya en ella para resolver en determinado sentido. No obstante, para el absolvente que va al amparo, esa violación únicamente puede verse reflejada al dictarse el laudo, porque no le genera perjuicio la forma en que se formuló la posición, sino más bien su resultado y la valoración atribuida por el tribunal del trabajo, lo que constituye una violación de carácter formal, aunque esté precedida de un vicio en el procedimiento. Por tanto, **esa violación no amerita reponer el procedimiento, pues la manera en que se debe restituir al absolvente quejoso en el goce de la garantía violada, es ordenando al tribunal del trabajo que en el laudo deje de valorar la posición incorrectamente calificada.**

Contradicción de tesis 347/2010. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, actual Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito. 19 de enero de 2011. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Luis Javier Guzmán Ramos.

Tesis de jurisprudencia 34/2011. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del nueve de febrero de dos mil once.

Por otra parte, el actor ofreció la prueba **confesional a cargo de *******, a quien en audiencia de fecha dieciséis de octubre del año dos mil veinte, se le declaró confesa **fictamente**, de los siguientes hechos:

Que conoce al actor *****.

Que mediante contrato de trece de febrero del año dos mil dos, le vendió al actor el inmueble ubicado en *****
Morelos.

Que tiene conocimiento que el mencionado actor tiene la posesión del precitado inmueble, en carácter de dueño.

Que tiene conocimiento que dicha posesión ha sido de manera pacífica, **de buena fe**, continua, pública y cierta.

Que sabe que la superficie del precitado inmueble es de ciento cinco metros cuadrados, y que las medidas y



colindancias del mismo son, al norte siete metros con andador ***** , al sur siete metros con lote número ***** , al noroeste en quince metros con lote ***** , y al suroeste con quince metros con lote ***** .

Que reconoce que el promovente tiene la posesión del multicitado inmueble desde la celebración del contrato de compraventa, que celebró el actor con la absolvente, esto es desde el día trece de febrero del año dos mil dos.

Que sabe que el inmueble se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, con el folio real electrónico*****.

En términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil, se le otorga valor probatorio a la mencionada prueba, por haberse desahogado conforme a las reglas que establece la Ley de la materia, misma que resulta eficaz **de manera presuntiva**, para acreditar la celebración del contrato de fecha trece de febrero del año dos mil dos, por el que la demandada ***** , transmitió la propiedad del inmueble objeto del juicio al actor, además de reconocer que, desde dicha fecha ha sido el actor quien tiene la posesión del mismo; lo que se encuentra adminiculado, con el documento base de la acción, y la hipótesis normativa establecida en el artículo 368 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, toda vez a pesar de que la mencionada demandada **compareció en forma voluntaria a emplazarse al presente juicio (foja 17)**, se **presumieron confesos los hechos de la demanda que dejó de contestar (foja 125)**, lo que es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio.

Así también, toman relevancia los testimonios rendidos por ***** y ***** , a los que se les otorga valor probatorio, en virtud de que fueron rendidos con las formalidades legales, según consta en audiencia de fecha veintiocho de febrero de los corrientes; además la idoneidad

de los testigos, se encuentra sustentada en las respuestas otorgadas a las interrogantes 1 y 2, en los que ambos atestes manifestaron conocer al actor *****, desde hace más de treinta años, lo que hace presumir les consten los hechos sobre los que depusieron, toda vez que el contrato base de la acción fue celebrado en el año dos mil dos (hace doce años), e incluso el segundo de los mencionados, manifestó haber ayudado al actor a limpiar el terreno; por tanto, su testimonio es eficaz para acreditar que el actor compró el inmueble ubicado en *****, Morelos, mismo que se encuentra compuesto de ciento cinco metros cuadrados, e incluso conocen las medidas y colindancias que son al norte siete metros con lote número *****, al sur en siete metros con andador *****, al noroeste en quince metros con lote *****, y al noroeste (sic) en quince metros con lotes *****; inmueble que refieren fue adquirido por el actor, mediante contrato privado de compraventa, y que el cual le fue vendido por la cantidad de **\$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Además los testigos afirmaron conocer que derivado de la celebración de dicho contrato, le fue entregado al actor de manera física el citado inmueble, y que es el actor quien ejerce posesión sobre el mismo, de la cual no ha sido perturbado, que saben que realiza actos de dominio porque él es el dueño, que no tienen conocimiento de algún hecho por el que se le hubiere molestado en su posesión, y que ésta la ostenta en calidad de dueño, de forma pacífica, e incluso manifestaron tener conocimiento de la inscripción y folio real electrónico que le fue asignado a la propiedad ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Aunado a lo anterior, manifestaron tener conocimiento que el actor tiene una casa habitación en el precitado inmueble, donde vive con su familia desde el trece



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

de febrero del año dos mil dos, desde que construyó, con lo que se corroboran los actos de dominio que ha ejercido sobre el mismo.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Época: Novena Época, Registro: 192588, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, **Tipo de Tesis: Jurisprudencia**, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Enero de 2000, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.C. J/179, Página: 934.

PRUEBA TESTIMONIAL. CASO EN QUE NO CARECE DE VALOR AUN CUANDO SE RINDA AL TENOR DEL INTERROGATORIO INDUCTIVO. Si bien por regla general la prueba testimonial carece de valor, cuando las preguntas que se formulan a los testigos son inductivas, por contener implícitamente la contestación en ellas y los testigos se concretan a contestarlas de manera afirmativa, tal criterio debe entenderse aplicable en aquellos casos en que el testigo se concreta a contestar con un simple "sí" aislado, mas no cuando, además de dar una contestación afirmativa, expone una serie de hechos con el fin de apoyar su declaración.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Con lo que se concluye que la prueba testimonial, adminiculada con el documento base de la acción y la confesional antes precisada, es idónea para demostrar la posesión, en que el actor funda la procedencia de su acción, tal y como ha sido sostenido en la jurisprudencia **I.6o.C. J/18**, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación **83**, Noviembre de **1994**, página **43**, del siguiente tenor:

"POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA.

La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble."

Por lo anterior, del estudio pormenorizado de la declaración formulada por los testigos presentados por el actor, **tiene eficacia probatoria para acreditar** la temporalidad de la posesión del inmueble materia del juicio, así como que la misma ha sido ostentada en concepto de dueño por el actor, además de que ésta ha sido en forma **pacífica**, es decir que fue adquirida sin violencia; **continua**, que no ha sido interrumpida; **pública**, entendida como la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla; **cierta**, porque no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Sirven de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 164440
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Común
Tesis: I.8o.C. J/24
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808
Tipo: Jurisprudencia

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

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo.

Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 180/2008. *****. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez.

En consecuencia de la valoración conjunta de los medios de prueba a los cuales se les ha concedido valor probatorio en lo individual, y atención a los argumentos anteriormente esgrimidos, puede aseverarse que en la especie ha quedado acreditado que ***** , **tiene actualmente la posesión del inmueble ubicado en** ***** Morelos, identificado con el folio real electrónico ***** , el cual tiene una superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** En 7.00 metros, con Lote ***** , **AL SURESTE.-** En 7.00 metros, con Andador ***** ; **AL NOROESTE.-** En 15 metros con lote ***** , y **AL SUROESTE.-** En 15 metros con lotes ***** ; posesión a la que ingresó a virtud del contrato de compraventa que celebró con la demandada ***** , el **trece de febrero del año dos mil dos**, y del cual claramente se advierte que la intención de los contratantes fue la transmisión del derecho real de propiedad o dominio.

Registro digital: 2008083
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil
Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.)
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.
Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, página 200
Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada,

estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente:



José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

En los términos anotados, toda vez que no existe elemento de convicción alguno que contravenga la causa generadora de la posesión y la calidad de la misma, respecto del inmueble que nos ocupa, se surte la presunción legal prevista en el artículo **997** del Código Civil, en el sentido de que, desde la celebración del contrato base de la acción que realizó el actor ***** con ***** , aquel ha seguido disfrutando del predio que adquirió en concepto de dueño, y en base a las pruebas aportadas por el citado actor, que dicha posesión la ha venido ejerciendo de manera **pacífica, continua, pública y cierta**, por doce años, rebasando el período que establece la norma aplicable, de más de **cinco años**, tal y como lo establece el artículo **1238 Fracción III** del Código Civil para el estado de Morelos.

A más de lo anterior, si bien es cierto que la parte actora exhibió un **contrato privado** de fecha trece de febrero del año dos mil dos, para el efecto de acreditar la causa generadora de su posesión, careciendo de origen de los elementos necesarios para ser considerado de fecha cierta, no obstante ello con el desahogo de la prueba confesional a cargo de ***** y testimonial se concatenan diversos elementos de prueba con los cuales se da certeza de la fecha de la celebración del acto jurídico traslativo de dominio y de la temporalidad de la posesión, así como que la misma el actor se ha mantenido en su posesión de manera pública al ser un hecho conocido por los vecinos, pacífica por fueron los propios testigos quienes refirieron que no ha tenido ningún problema y que cierta porque el título con el que se le transmitió la posesión no da lugar respecto al concepto de

que es poseedor originario, es decir en calidad de dueño. Además de lo anterior, el actor tiene pleno conocimiento de la persona que aparece registrada como propietaria ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, a quien llamó a juicio oportunamente, sin embargo, la misma omitió comparecer al mismo, con lo cual se presume su desinterés y reconocimiento de los hechos de la demanda. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. AUNQUE LA LEGISLACIÓN APLICABLE NO EXIJA QUE EL JUSTO TÍTULO O ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO QUE CONSTITUYE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN DE BUENA FE, SEA DE FECHA CIERTA, LA CERTEZA DE LA FECHA DEL ACTO JURÍDICO DEBE PROBARSE EN FORMA FEHACIENTE POR SER UN ELEMENTO DEL JUSTO TÍTULO (INTERRUPCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 9/2008). Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia citada, estableció que para la procedencia de la acción de prescripción positiva de buena fe es indispensable que el documento privado que se exhiba como causa generadora de la posesión sea de fecha cierta, porque: a) se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; b) fue presentado ante algún funcionario por razón de su oficio; o, c) alguno de sus firmantes falleció. Ahora bien, una nueva reflexión sobre el tema lleva a apartarse de ese criterio y, por ende, a interrumpir dicha jurisprudencia, ya que, tanto la certeza de la fecha como la celebración misma del acto jurídico traslativo de dominio, incluyendo la autenticidad del documento, pueden acreditarse con diversos medios de prueba que deben quedar a la valoración del juzgador, además de que el cumplimiento con alguno de los tres requisitos señalados no es óptimo para acreditar el "justo título". En efecto, el justo título es un acto traslativo de dominio "imperfecto", que quien pretende usucapir el bien a su favor cree fundadamente bastante para transferirle el dominio, lo que implica que esa creencia debe ser seria y descansar en un error que, en concepto del juzgador, sea fundado, al tratarse de uno que "en cualquier persona" pueda provocar una creencia respecto de la validez del título. Por tanto, para probar su justo título, el promovente debe aportar al juicio de usucapión las pruebas necesarias para acreditar: 1) que el acto traslativo de dominio que constituye su justo título tuvo lugar, lo cual debe acompañarse de pruebas que demuestren que objetivamente existían bases suficientes para creer fundadamente que el enajenante podía disponer del bien, lo cual prueba cierta diligencia e interés en el adquirente en conocer el origen del título que aduce tener su enajenante; 2) si el acto traslativo de dominio de que se trata es oneroso, que se hicieron pagos a cuenta del precio pactado; en caso contrario, tendrá que probar que la transmisión del bien se le hizo en forma gratuita; y, 3) la fecha de celebración del acto jurídico traslativo de dominio, la cual



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

deberá acreditarse en forma fehaciente, pues constituye el punto de partida para el cómputo del plazo necesario para que opere la prescripción adquisitiva de buena fe; además de probar que ha poseído en concepto de propietario con su justo título, de forma pacífica, pública y continua durante cinco años, como lo establecen los Códigos Civiles de los Estados de México, de Nuevo León y de Jalisco. De manera que todo aquel que no pueda demostrar un nivel mínimo de diligencia, podrá prescribir, pero en el plazo más largo de diez años, previsto en los códigos citados, ya que, de otra forma, se estará ampliando injustificadamente el régimen especial que el legislador creó para aquellas personas que puedan probar que su creencia en la validez de su título es fundada, con base en circunstancias objetivas, y no apreciaciones meramente subjetivas ajenas a la realidad. Así, la procedencia de la prescripción adquisitiva que ejerce un poseedor que aduce ser de buena fe, tendrá que cimentarse en la convicción que adquiera el juzgador de la autenticidad del propio título y de la fecha a partir de la cual se inició la posesión en concepto de propietario, con base en la valoración de los diversos medios de convicción que ofrezca la parte actora para demostrar que es fundada su creencia en la validez de su título, debiendo precisar que la carga de la prueba recae en la parte actora.⁴

Contradicción de tesis 204/2014. Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por la competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Registro digital: 203528
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: I.4o.C. J/3
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Enero de 1996, página 178
Tipo: Jurisprudencia

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO. Si el interesado en la usucapión sabe quién es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse únicamente contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro

⁴ Época: Décima Época, Registro: 2008083, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 82/2014 (10a.), Página: 200.

Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por éste, como auténtico titular de los derechos de dominio, y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad, por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de la usucapión, el cual, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados por la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asisten al titular del dominio), en tanto que centrada la atención en el sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituirá la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia, si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuera el verdadero propietario, porque el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa; además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no es realmente su dominador; tampoco sería lógico sancionar a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones, si está determinado quién es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aun cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y, por otra parte, la estimación de la demanda, en su caso, implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se llevaría a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia, prevista en el artículo 14 constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 274/90. Javier Mora López y otros. 14 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 222/93. Taurino Reyes Andrés. 28 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 1154/94. Luis Limón Cedillo. 10 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 3584/95. Eva Rosales Flores y otras. 13 de julio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretaria: Ana Ma. Serrano Oseguera.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. 543/2018
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
ACCIÓN: PRESCRIPCIÓN POSITIVA.
SENTENCIA DEFINITIVA.

Amparo directo 5664/95. Maura Angeles Barco Pérez. 26 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Notas:

Por ejecutoria de fecha 16 de mayo de 2001, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 4/2000-PS en que participó el presente criterio.

Esta tesis contendió en la contradicción 153/2003-PS resuelta por la Primera Sala, de la que derivó la tesis 1a./J. 58/2004, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, noviembre de 2004, página 25, con el rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. LA ACCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 1156 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DEBE DIRIGIRSE CONTRA QUIEN APARECE COMO PROPIETARIO EN EL REGISTRO PÚBLICO Y TAMBIÉN EN CONTRA DEL VERDADERO PROPIETARIO, CUANDO NO COINCIDAN, SI EL POSEEDOR SABE DE ANTEMANO QUIÉN ES ESTE ÚLTIMO."

Registro digital: 175181
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: II.2o.C.504 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Abril de 2006, página 1217
Tipo: Aislada

USUCAPIÓN. REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA. NO SON EXIGIBLES OTROS AJENOS AL TEXTO DEL ORDENAMIENTO CIVIL APLICABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

La correcta interpretación del artículo 932 del abrogado Código Civil para el Estado de México, pero aplicable a la presente controversia por la época en que se generó el derecho discutido, permite concluir que la usucapión podrá ejercitarla quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para adquirirlos, promovándose la demanda contra el que aparezca como propietario del bien en el Registro Público. De consiguiente, si se intenta dicha usucapión contra quien aparece en calidad de propietario en el Registro Público de la Propiedad, ello basta entonces para considerar satisfecho ese requisito, y de ahí que resulte ilegal e impropio exigir que se señale específicamente y de modo especial el número de partida bajo la cual se encuentra inscrito el predio motivo de la usucapión en dicho Registro Público, dado que el precepto aplicable no establece mayores requisitos en cuanto a las particularidades que puedan obtenerse del propio registro del bien raíz inscrito a favor de quien se pretende la prescripción adquisitiva.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 156/2006. Alfonso Millares Manjarrez. 14 de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En las relatadas consideraciones, y una vez que fueron valorados todos y cada uno de los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, se acreditó la fecha cierta del documento exhibido por el actor como causa generadora de su posesión, así como que la misma ha sido de manera pública, pacífica, continua y cierta.

En consecuencia, resulta que el actor ***** se encuentra legitimado para hacer valer la prescripción positiva que promueve; siendo procedente su acción de usucapión y por ende **se declara que se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble** ubicado en ***** Morelos, identificado con el folio real electrónico *****, el cual tiene una superficie de CIENTO CINCO METROS CUADRADOS, con las medidas y colindancias ya precisadas.

En consecuencia, se declaran improcedentes las excepciones **2, 3 y 5** opuestas por el demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a quien se ordena realizar la cancelación de la Inscripción que aparece del inmueble en mención, identificado con el **folio real electrónico *******, a nombre de *****, e inscribirlo a favor del actor *****; sirviendo a este último la presente sentencia como título de propiedad de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

Toda vez que no existe elemento de prueba alguno que haga presumir que alguno de los demandados haya actuado con temeridad o mala fe en el desahogo del



presente juicio toda vez que el mismo se siguió en su rebeldía, y que el **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, fue llamado a juicio en calidad de ejecutor del sentido del presente fallo; al tratarse la materia de la controversia de una pretensión de carácter declarativo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente, se absuelve a los demandados del pago de costas y gastos, debiendo cada parte reportar las que hubiere erogado.

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

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- El demandado **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, no acreditó sus defensas y excepciones; y las codemandadas ***** e *****, no comparecieron a juicio siguiéndose el mismo en su rebeldía; en consecuencia,

TERCERO. Se declara que ***** se ha convertido en **propietario por prescripción adquisitiva** respecto del bien inmueble **ubicado en** ***** Morelos, identificado con el folio real electrónico *****, el cual tiene una superficie de **CIENTO CINCO METROS CUADRADOS**, y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE.-** En 7.00 metros, con Lote

***** , AL **SURESTE**.- En 7.00 metros, con Andador *****;
AL NOROESTE.- En 15 metros con lote ***** , y **AL SUROESTE**.-
En 15 metros con lotes ***** .

CUARTO.- Se ordena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, la cancelación de la Inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de ***** e inscribir a favor ***** el inmueble antes mencionado, identificado con el **folio real electrónico ******* con número de control ***** .

QUINTO.- La presente sentencia sirve de título de propiedad del actor ***** , de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor.

SEXTO.- Se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas del presente juicio, por las consideraciones acotadas en el cuerpo del presente fallo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió en definitiva y firma la **Licenciada LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Octavo Distrito Judicial en el Estado, ante la Secretaria Segunda Secretaria de Acuerdos **Licenciada YOVIZNAH AQUINO DÍAZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

yao