

**Cuernavaca, Morelos, a veinte de octubre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **61/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL sobre PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por **\*\*\*\*\***, promoviendo por su propio derecho, en contra de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, radicado en la **Primera Secretaría**; y,

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

1.- Mediante escrito presentado el **uno de marzo de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado y que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar, compareció **\*\*\*\*\*** promoviendo por propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil sobre prescripción positiva de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; textualmente las siguientes prestaciones:

*"1. La declaración judicial por sentencia ejecutoriada de la PRESCRIPCIÓN POSITIVA a mi favor, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.  
Con una superficie total de cincuenta y nueve metros, noventa y nueve centímetros cuadrados, por haber sido adquirido de buena fe, y del cual tengo la posesión de manera pública, pacífica, cierta y continua, a título de dueño.*

#### **2. DEL \*\*\*\*\* , RECLAMO:**

*1.- La cancelación de la inscripción que obra en esa dependencia a favor de \*\*\*\*\* , del predio antes señalado y que se encuentra registrado bajo el número \*\*\*\*\* , foja 322, Tomo XLIV, Volumen I, Sección 1, Serie "B", Con Folio Electrónico Inmobiliario \*\*\*\*\* .*

*II.- Como consecuencia de lo anterior, se realice la inscripción a mi favor, en el libro que le corresponda, una vez declarada judicialmente ejecutoriada la sentencia que su Señoría dicte sobre la prescripción positiva y la propiedad a mi favor para que sirva de título de propiedad en*

*términos del artículo 1243 del Código Civil del Estado.*

*3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 de la ley procesal aplicable, cada parte será responsable del pago de gastos y costas que se generen en virtud del presente juicio.*

Manifestó los hechos que constan en su escrito de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.-** Mediante autos de **diecisiete y veinticinco de marzo de dos mil veintiuno**, previa subsanación de prevención ordenada en auto de **tres de marzo de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en sus términos ordenándose correr traslado y emplazar a los demandados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, para que en el plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda promovida en su contra.

**3.-** Por auto de **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, atento a la certificación secretarial, se tuvo al **\*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda entablada en su contra, dándole vista a la actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**4.-** En auto de fecha **tres de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo al demandado **\*\*\*\*\***, por perdido su derecho para contestar la demanda promovida en su contra, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar; señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de Conciliación y Depuración en el presente juicio.

5.- En la diligencia de **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de Conciliación y Depuración, a la cual no comparecieron los demandados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, por lo que no fue posible llegar a una posible conciliación, se procedió a la depuración del juicio; se tuvo por acusada la rebeldía al codemandado **\*\*\*\*\***, por no haber dado contestación la demanda entablada en su contra, no obstante de haber sido notificado y emplazado al presente juicio; se analizó la legitimación de las partes, y se abrió el juicio a prueba por el término de ocho días.

6.- Por auto de **treinta de agosto de dos mil veintiuno**, atento a la certificación secretarial, se tuvo a la parte actora en tiempo y forma ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, mismas que se le admitieron con citación de la parte contraria las que así procedieran, señalándose día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **PRUEBAS y ALEGATOS**; teniéndose por admitidas **la CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del codemandado \*\*\*\*\***, las **DOCUMENTALES ofrecidas de la número uno a la ochenta del escrito inicial de demanda, así como la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, ofrecidas en su escrito inicial de demanda, mismas que se admiten y se desahogan por su propia y especial naturaleza.

7. En auto de **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, los demandados no ofrecieron pruebas que a su parte corresponden, por lo que se les tuvo por perdido su derecho para hacerlo.

8.- En diligencia de **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual compareció la parte actora **\*\*\*\*\*** asistida por su abogada patrono, no así los codemandados **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\*** o persona alguna

que los representara, no obstante de estar debidamente notificados; el demandado \*\*\*\*\* fue declarado confeso de las posiciones que resultaron de legales; por cuanto a la prueba de Declaración de Parte a cargo del demandado \*\*\*\*\*, la parte actora oferente se desistió de dicha probanza; al no haber comparecido los demandados a la audiencia de referencia, se les tuvo por perdido su derecho para expresar alegatos; una vez desahogadas las pruebas y formulados los alegatos correspondientes a la parte actora, y toda vez que los demandados no formularon alegatos de su parte, en virtud de no haber comparecido a la audiencia, se les tuvo por perdido el derecho para hacerlo; y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnar los autos para dictar sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes.

### **CONSIDERANDOS:**

I.- Este juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, y la vía intentada es la procedente en términos del artículo 349 del mismo ordenamiento legal; siendo aplicables al caso los criterios que enseguida se transcriben:

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Instancia: Tercera Sala.  
Época: 8a.  
Tomo: VII  
Mayo  
Tesis: 3a.  
LXXV/91  
Página: 43.*

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.**

Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, **el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien**, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Abril de 2005

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de

*que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.*

*Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza. Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.*

De igual forma, la vía elegida es la correcta de conformidad con el artículo **661** del mismo Ordenamiento Legal, que establece que los juicios declarativos de propiedad se ejercitarán en la vía ordinaria; por lo tanto, en virtud de que el objeto del presente asunto es la declaración de propiedad sobre un bien inmueble, la vía elegida, es la idónea.

II. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, **se procede al estudio de la legitimación procesal activa y pasiva** de las partes para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional, toda vez que es presupuesto procesal de análisis prioritario que obliga al juzgador a analizarlo aún de oficio; así, el artículo **1226** del Código Civil en vigor establece: **“Pueden usucapir todos los que son capaces para adquirir por cualquier otro título...”**. Del precepto legal citado, se advierte que la acción de prescripción positiva, el interés jurídico o facultad para intervenir en este juicio corresponde al que sea capaz de adquirir la posesión por cualquier título; bajo este contexto, tenemos que el interés jurídico de la actora **\*\*\*\*\***, para que este órgano jurisdiccional declare a su favor la propiedad por prescripción positiva respecto del inmueble ubicado en el **\*\*\*\*\***; para lo cual exhibió como documento fundatorio de su acción el **Contrato de**

**Compraventa de fecha veintitrés de diciembre de dos mil tres**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en calidad de vendedores y \*\*\*\*\* en calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en el \*\*\*\*\*; en ese tenor y toda vez que del artículo **1226** del Código Civil en vigor, se desprende que tiene capacidad para usucapir quien cuente con un título suficiente para darle derecho de poseer, y en este caso la actora exhibe la referida documental privada, por ende, se tiene que ésta posee la facultad o legitimación en el proceso para ejercer la acción que pretende, pues funda su interés jurídico en el Contrato de Compraventa que celebró con el ahora codemandado \*\*\*\*\* , en el que éste transfirió la posesión del inmueble motivo de la litis a la ahora actora \*\*\*\*\* , a cambio del pago de **\$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, como se desprende de la cláusula **SEGUNDA** de dicho contrato base de la acción.

Por cuanto hace a la **legitimación procesal pasiva** de los codemandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , es de señalarse que los artículos **1242** del Código Civil en vigor y **661** del Código Procesal Civil en vigor, **disponen que la promoción de juicio por el poseedor con ánimo de prescribir se hará en contra del titular registral, es decir, en contra de quien aparezca como propietario en el \*\*\*\*\* (antes Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado)**; por tanto y toda vez que de la documental privada consistente en el Contrato Privado de **Compraventa de veintitrés de diciembre de dos mil tres**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en calidad de vendedores y \*\*\*\*\* en calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* , **se advierte que el bien inmueble que la actora pretende usucapir, coincide con el inmueble que se encuentra inscrito en el \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\***, como se

desprende del Certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el \*\*\*\*\*, de fecha once de marzo de dos mil veintitrés, con folio \*\*\*\*\*, cuya dirección del inmueble inscrito es el \*\*\*\*\*; de donde se puede inferir que se trata del mismo bien inmueble. Lo que viene a robustecerse con la Copia Pública del **Contrato de Otorgamiento de Crédito número \*\*\*\*\* y Constitución de Garantía Hipotecaria**, celebrado por una parte como vendedor el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, representado por su apoderado legal el **Licenciado Juan Torres Sanabria**, y por la otra parte el señor \*\*\*\*\*. Así como el Primer Testimonio de la Escritura Pública número \*\*\*\*\* , volumen 9,911, página 291, de fecha **veintisiete de febrero de dos mil catorce**, ante la fe pública del **Licenciado Hugo Salgado Castañeda**, que contiene la Cancelación Total del Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria que otorga el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES a favor del señor \*\*\*\*\*.

Por tanto, a juicio de esta juzgadora, se encuentra plenamente acreditada la legitimación procesal pasiva del codemandado \*\*\*\*\*, dado que del **Contrato Privado de Compraventa de fecha veintitrés de diciembre de dos mil tres**, celebrado entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en calidad de vendedores y \*\*\*\*\* en calidad de compradora, relativo al \*\*\*\*\* , tal y como se advierte de la cláusula **SEGUNDA** del citado contrato, en el que el codemandado \*\*\*\*\* vendió bajo condición de gravamen el inmueble en mención, obligándose la ahora actora \*\*\*\*\* en calidad de compradora, a cubrir los pagos mensuales al **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, hasta su total liquidación, con la finalidad de obtener la escritura de cancelación correspondiente sobre el referido inmueble.

III.- No existiendo cuestiones incidentales que resolver, se procede al estudio de la acción de **Prescripción Positiva** que en la vía Ordinaria ejerció **\*\*\*\*\***, de quienes reclamó las prestaciones siguientes.

"1. La declaración judicial por sentencia ejecutoriada de la **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** a mi favor, respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***. Con una superficie total de cincuenta y nueve metros, noventa y nueve centímetros cuadrados, por haber sido adquirido de buena fe, y del cual tengo la posesión de manera pública, pacífica, cierta y continua, a título de dueño.

2. DEL **\*\*\*\*\***, RECLAMO:

1.- La cancelación de la inscripción que obra en esa dependencia a favor de **\*\*\*\*\***, del predio antes señalado y que se encuentra registrado bajo el número **\*\*\*\*\***, foja 322, Tomo XLIV, Volumen I, Sección 1, Serie "B", Con Folio Electrónico Inmobiliario **\*\*\*\*\***.

II.- Como consecuencia de lo anterior, se realice la inscripción a mi favor, en el libro que le corresponda, una vez declarada judicialmente ejecutoriada la sentencia que su Señoría dicte sobre la prescripción positiva y la propiedad a mi favor para que sirva de título de propiedad en términos del artículo 1243 del Código Civil del Estado.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 de la ley procesal aplicable, cada parte será responsable del pago de gastos y costas que se generen en virtud del presente juicio.

La actora **\*\*\*\*\***, manifestó como hechos lo siguiente:

"a). Desde el día 15 de junio de 2004 tengo la posesión real y material del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, teniendo este una superficie total de 59.99 m<sup>2</sup>, con las siguientes medidas y colindancias:

I) AL NORTE: en un tramo de 7.26 metros colinda con el **\*\*\*\*\*** del mismo edificio.

II) AL ESTE: en dos tramos de 1.32 metros y 7.40 metros colinda con pasillo de acceso y vacío a

área común hacia la avenida \*\*\*\*\*  
respectivamente.

III) AL SUR: en dos tramos de 6.76 metros y 0.50 metros colinda con vacío a áreas comunes hacia plazoleta, respectivamente.

IV.- AL OESTE: en tres tramos de 2.94 metros, 2.70 metros y 3.08 metros colinda con áreas comunes hacia el \*\*\*\*\* del mismo régimen

V) Arriba: con departamento 401.

VI) Abajo: con departamento 201.

b) Dicho inmueble lo adquirí por medio de contrato de compraventa firmado por ambas partes el día 23 de diciembre de 2003, en el mismo acto el señor \*\*\*\*\* me proporcionó la escritura original del predio, en la cual aparece inscrito su nombre como deudor derivado del contrato privado de compraventa realizado con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, el cual quedó debidamente registrado con el número \*\*\*\*\* de fecha 03 de septiembre de 1991 y en la Dirección General de Catastro, denominado ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales de Morelos, con el número \*\*\*\*\* foja 322 del tomo XLIV, volumen I, sección B, el día 05 de septiembre de 1991.

c) Si bien es cierto que la C. \*\*\*\*\* figura como parte vendedora en el contrato de compraventa, también lo es que en la escritura del bien inmueble, en la foja 17, solamente aparece el nombre del Sr. \*\*\*\*\* , quien se ostenta como único y legítimo propietario, por lo que la señora en mención carece de personalidad e interés jurídico en el presente juicio.

d) Con fecha 09 de julio de 2007, en calidad de poseedora y en función de propietaria del bien en cuestión, entregué la escritura original al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, por medio de \*\*\*\*\* , con el cargo de \*\*\*\*\* , para efecto de que tal documento se integrara a la contestación de la demanda registrada con el número de expediente 8/2007-III en el Juzgado Quinto de Distrito del Estado de Morelos. Cabe mencionar que dicha \*\*\*\*\* me menciona que el nombre que aparecerá en el documento tiene que ser el mismo que aparece en la escritura y, como el señor \*\*\*\*\* no ha querido, como hasta la fecha de mala fe, realizar el cambio de propietario, es él quien aparece en dicho

documento. Sin embargo, vuelvo a hacer mención de que quien realizó todo el trámite es la suscrita y, al solicitar la devolución de la escritura, me es negada por no figurar en la escritura.

e) Si bien es cierto que en la sección de cláusulas del contrato celebrado se especifica que, al ser liquidado el precio pactado consistente en el monto total de \$160,000.00 M.N, y siendo este pago el efectuado el día 26 de octubre de 2011 con el cual queda saldada la deuda, no fue llevado a cabo ya que al momento de exigir el cumplimiento la parte demandada se negó a realizar el acto, argumentando que firmaría hasta que se vendiera a otro comprador para evitar un doble gasto a la parte actora.

f) Con fecha 27 de febrero de 2014, fue expedida la cancelación total del otorgamiento de crédito con constitución de garantía hipotecaria a favor del sr. \*\*\*\*\*, quedando registrado con el numero \*\*\*\*\* vol. 9,911 pág. 291. La parte actora, obrando de buena fe, contribuyó al pago de este honorable acto, sin estar obligada a hacerlo por no estar pactada en el contrato y ser una obligación del demandado.

g) En septiembre 2017, fue puesto a la venta el departamento y en mayo de 2018 fue encontrado un posible comprador, al momento de localizar al ahora demandado y requerirle el cumplimiento de lo que acordó, de manera grosera y déspota se negó exigiendo un pago de \$49,000.00 M.N (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N), basando su condición en argumentos inverosímiles y sin sustento alguno, siendo que además, dicho pago nunca fue pactado en el contrato privado de compraventa celebrado por las partes...”.

Al respecto, el artículo **1242** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

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

Por su parte, el artículo **1237** del propio ordenamiento, establece:

**“REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.** La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta”.

De igual modo, el artículo **1238** del mismo Código establece:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta, y; IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante más de tres años, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en su poder.”

Entrando al análisis del presente asunto, para acreditar la causa generadora de su posesión, la parte actora exhibió la **documental privada** consistente en el **Contrato Privado de Compraventa** de fecha **veintitrés de diciembre de dos mil tres**, celebrado por los señores

\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como vendedores, y la señora \*\*\*\*\* como compradora, del **inmueble ubicado en el \*\*\*\*\***, teniendo una superficie total de **59.99 m2**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** en un tramo de 7.26 metros colinda con el \*\*\*\*\* del mismo edificio; **AL ESTE:** en dos tramos de 1.32 metros y 7.40 metros colinda con pasillo de acceso y vacío a área común hacia la avenida \*\*\*\*\*; **AL SUR:** en dos tramos de 6.76 metros y 0.50 metros colinda con vacío a áreas comunes hacia plazoleta; **AL OESTE:** en tres tramos de 2.94 metros, 2.70 metros y 3.08 metros colinda con áreas comunes hacia el \*\*\*\*\* del mismo régimen; arriba con departamento 401 y abajo con el departamento 201.

El referido contrato de compraventa contiene las siguientes cláusulas:

**“PRIMERA.-** Los señores \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , por su propio derecho **VENDEN** a la señora \*\*\*\*\* , quien adquiere para sí, bajo condición de libertad de gravámenes, el inmueble descrito en el punto primero del capítulo de declaraciones de este contrato.

**SEGUNDA.-** Es precio de la presente operación la cantidad de **\$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL)**, la cual es pagada al momento de la firma del presente contrato, sirviendo éste como el recibo más firme que en derecho proceda para el resguardo de sus intereses por tal cantidad.

**LA PARTE COMPRADORA** se compromete a pagar el inmueble de la presente operación en pagos mensuales que realizará ante el **INFONAVIT** hasta su total liquidación, el cual una vez liberado **LA PARTE VENDEDORA** le firmará la escritura definitiva ante Notario Público.

**TERCERA.-** Ambas partes reconocen que en el presente Contrato no existe error, dolo, mala fe, lesión, o intimidación por lo que renuncian a la acción de nulidad que pudieran derivar de tales circunstancias y al termino para ejercitarla.

**CUARTA.-** La **VENDEDORA** queda obligada en favor del **COMPRADOR** a responder por el

saneamiento en caso de EVICCIÓN en los términos de los artículos 1521, 1527, 1528, 1534, 1544, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, y a responder por los vicios ocultos.

**QUINTA.-** La POSESION del inmueble materia de esta operación se entrega a la firma del presente contrato.

**SEXTA.-** Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se sujetan a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Locales."

Copia simple de la escritura pública del **Contrato de Otorgamiento de Crédito número \*\*\*\*\* y Constitución de Garantía Hipotecaria**, celebrado por una parte como vendedor el **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)**, representado por su apoderado legal el **Licenciado Juan Torres Sanabria**, y por otra parte el señor \*\*\*\*\* (ahora demandado).

El Primer testimonio de la escritura pública número \*\*\*\*\* , volumen **9,911**, página **291**, de **veintisiete de febrero de dos mil catorce**, ante la fe pública del **Licenciado Hugo Salgado Castañeda**, que contiene la Cancelación Total del Otorgamiento de Crédito con Constitución de Garantía Hipotecaria que otorga el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES a favor del señor \*\*\*\*\*. La misma contiene copia certificada de la **Boleta de Inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Morelos**, con folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\* , de **cinco de junio de dos mil catorce**; boleta de **Pago de Derechos de Inscripción en el \*\*\*\*\***, por concepto de **Cancelación del Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria**, de fecha **veintisiete de febrero de dos mil catorce**; carta número \*\*\*\*\* dirigida al **Licenciado Hugo Salgado Castañeda**, mediante la cual,

el **INFONAVIT** solicita asentar en su protocolo la escritura pública relativa a la **Cancelación de Hipoteca**.

La **documental publica** consistente en el **Certificado de Libertad de Gravamen expedido por el \*\*\*\*\***, de fecha **once de marzo de dos mil veintiuno**, con número de folio real **con folio \*\*\*\*\*** (fojas 148), en el que aparece como propietario el codemandado **\*\*\*\*\***; del cual se desprende que el bien inmueble sito en el **\*\*\*\*\***, se encuentra libre de algún gravamen y tampoco se encuentra afectado por algún decreto.

Los recibos de pago que a continuación se transcriben:

*“...3. Recibo de Pago de fecha veintiocho de abril del dos mil cuatro, por la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N).*

*4. Recibo de pago de fecha veinte de octubre de dos mil cuatro, por la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)*

*5. Recibo de pago de fecha veintitrés de octubre de dos mil cinco, por la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N)*

*6. Recibo de pago de fecha quince de enero de dos mil cinco, por la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 M.N)*

*7. Recibo de pago de fecha quince de abril de dos mil seis, por la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N).*

*8. Recibo de pago de fecha junio de dos mil seis, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)*

*9. Recibo de pago de fecha julio de dos mil seis, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)*

*10. Recibo de pago de fecha agosto de dos mil seis, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)*

11. Recibo de pago de fecha septiembre de dos mil seis, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

12. Recibo de pago de fecha veintinueve de julio de dos mil siete, por la cantidad de \$3,000 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N).

13. Recibo de pago de fecha trece de febrero de dos mil ocho, por la cantidad de \$5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

14. Recibo de pago de fecha tres de marzo de dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

15. Recibo de pago de fecha mayo de dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

16. Recibo de pago de fecha junio dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

17. Recibo de pago de fecha julio dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

18. Recibo de pago de fecha agosto dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

19. Recibo de pago de fecha septiembre dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

20. Recibo de pago de fecha octubre dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

21. Recibo de pago de fecha noviembre dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

22. Recibo de pago de fecha diciembre dos mil ocho, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

23. Recibo de pago de fecha enero de dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

24. Recibo de pago de fecha febrero de dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

25. Recibo de pago de fecha marzo de dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

26. Recibo de pago de fecha marzo de dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

27. Recibo de pago de fecha abril de dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

28. Recibo de pago de fecha mayo de dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

29. Recibo de pago de fecha junio dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

30. Recibo de pago de fecha julio dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

31. Recibo de pago de fecha agosto dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

32. Recibo de pago de fecha septiembre dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

33. Recibo de pago de fecha octubre dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

34. Recibo de pago de fecha noviembre dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

35. Recibo de pago de fecha diciembre dos mil nueve, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

36. Recibo de pago de fecha enero de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

37. Recibo de pago de fecha febrero de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

38. Recibo de pago de fecha marzo de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

39. Recibo de pago de fecha abril de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

40. Recibo de pago de fecha mayo de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

41. Recibo de pago de fecha junio de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

42. Recibo de pago de fecha julio de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

43. Recibo de pago de fecha agosto de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

44. Recibo de pago de fecha septiembre de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

45 Recibo de pago de fecha octubre de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

46. Recibo de pago de fecha noviembre de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

47. Recibo de pago de fecha diciembre de dos mil diez, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

48. Recibo de pago de fecha enero de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

49. Recibo de pago de fecha febrero de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

50. Recibo de pago de fecha marzo de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 YQUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)

51. Recibo de pago de fecha abril de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

52. Recibo de pago de fecha mayo de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 ALQUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

53. Recibo de pago de fecha junio de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

54. Recibo de pago de fecha julio de dos mil once por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

55. Recibo de pago de fecha agosto de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

56. Recibo de pago de fecha veintiséis de octubre de dos mil once, por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N).

57. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil uno.

58. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil dos.

59. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio 14393 expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil tres.

60. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil cuatro.

61. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil cinco.

62. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil seis.

63. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de

Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*,  
correspondiente al año dos mil siete.

64. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal EFTA de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil ocho.

65. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil nueve.

66. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil diez.

67. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil once.

68. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio 472189 expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil doce.

69. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil trece.

70. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio 715526 expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil catorce.

71. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil quince.

72. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de

Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil dieciséis.

73. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil diecisiete.

12. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil dieciocho.

75. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil diecinueve.

76. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil veinte.

77. Recibo de pago de impuesto predial del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, con número de folio \*\*\*\*\* expedido por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, a nombre de \*\*\*\*\*, correspondiente al año dos mil veintiuno.

78. Solicitud de servicio de energía eléctrica con número de cuenta \*\*\*\*\* a nombre de \*\*\*\*\*, con fecha de solicitud diecisiete de octubre de dos mil ocho, para suministrar en el \*\*\*\*\*.

79. Cuarenta y seis recibos de pago al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca (SAPAC), de diversas fechas de los años dos mil cuatro al año dos mil diecinueve.

Documentales que si bien satisfacen las hipótesis a que hacen referencia las disposiciones legales antes mencionadas, respecto a los requisitos para prescribir, mismas que al no haber sido impugnadas por el codemandado \*\*\*\*\*, se les confiere pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se

consideran suficientes las mismas para demostrar la prescripción positiva del inmueble ubicado en el \*\*\*\*\* , a favor de la actora \*\*\*\*\* , tal y como quedará determinado en párrafos subsiguientes.

Así también, la actora \*\*\*\*\* , para acreditar su acción, ofreció la prueba **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , quien al no haber comparecido al desahogo de la audiencia de **Pruebas y Alegatos**, que tuvo verificativo el **veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno**, fue declarado confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; por lo que fictamente en lo que aquí interesa, el codemandado \*\*\*\*\* confesó fictamente que **CELEBRÓ CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON LA SEÑORA \*\*\*\*\***, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\*; QUE CON FECHA VEINTITRÉS DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRES CELEBRÓ CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON LA SEÑORA \*\*\*\*\* , RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE EN MENCIÓN; QUE AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, RECIBIÓ LA CANTIDAD DE \$160,000.00 (CIENTO SESENTA MIL PESOS M.N 00/100); QUE RECIBIÓ LA CANTIDAD DE \$500.00 PESOS (QUINIENTOS PESOS M.N 00/100) MENSUALES DESDE EL MES DE ENERO DE DOS MIL CUATRO HASTA EL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL ONCE, EN CUMPLIMIENTO A LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA; QUE DESDE EL DÍA QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL CUATRO, LE DIO LA POSESIÓN FÍSICA Y REAL DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO A LA SEÑORA \*\*\*\*\*; QUE EL DÍA VEINTISÉIS DE OCTUBRE DE DOS MIL ONCE. RECIBIÓ EL ÚLTIMO PAGO POR PARTE DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* EN CUMPLIMIENTO A LO PACTADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA; QUE CON EL PAGO REALIZADO EL DÍA VEINTISÉIS DE OCTUBRE DE DOS MIL ONCE, POR LA SEÑORA \*\*\*\*\* SE

LIQUIDÓ EN SU TOTALIDAD LA COMPRA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO; QUE LO PACTADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE ASUNTO FUE CUMPLIDO EN SU TOTALIDAD POR LA SEÑORA \*\*\*\*\*; QUE DESDE EL DIA QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL CUATRO Y HASTA LA FECHA, LA SEÑORA \*\*\*\*\* FUNGE COMO PROPIETARIA DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO; QUE DESDE EL AÑO DOS MIL CUATRO Y HASTA LA FECHA, LA SEÑORA \*\*\*\*\* CON CARÁCTER DE PROPIETARIA, HA REALIZADO LOS PAGOS DEL IMPUESTO PREDIAL RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN \*\*\*\*\*; QUE DESDE EL AÑO DOS MIL CUATRO LOS CONTRATOS DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD SE ENCUENTRAN A NOMBRE DE LA SEÑORA \*\*\*\*\*; QUE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO SE ENCUENTRA INSCRITO A SU FAVOR EN EL \*\*\*\*\*; QUE CON FECHA VEINTISIETE DE FEBRERO DE DOS MIL CATORCE LE FUE EXPEDIDA LA CANCELACIÓN TOTAL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO CON CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA A SU FAVOR; QUE SE COMPROMETIÓ A FIRMAR ANTE NOTARIO PÚBLICO PARA PODER ESCRITURAR A FAVOR DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* UNA VEZ CUMPLIDA EN SU TOTALIDAD LO PACTADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA; QUE SE HA NEGADO A FIRMAR ANTE NOTARIO PÚBLICO LAS ESCRITURAS PÚBLICAS A FAVOR DE LA SEÑORA \*\*\*\*\* RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN DEPARTAMENTO.

A este elemento de prueba se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, porque no obstante de tratarse de una confesión ficta, la referida probanza se encuentra robustecida con las documentales anteriormente descritas y valoradas.

Ahora bien, en el presente caso, **no se encuentra acreditado con la prueba idónea lo establecido por el artículo 1237 del Código Civil en vigor, como lo es que la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales mediante prescripción positiva, debe ser en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y cierta; lo cual no quedó demostrado con la prueba idónea, como lo es la prueba testimonial; probanza que no fue ofrecida por la parte actora a través de su abogado patrono;** dicho precepto legal establece:

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

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

*II.- Pacífica;*

*III.- Continua;*

*IV.- Pública; y*

*V.- Cierta.*

En ese sentido, la posesión de un inmueble se manifiesta a través de una serie de hechos o actos que hacen evidente que una persona tiene un poder directo e inmediato sobre él, hechos que evidentemente no son susceptibles de acreditar únicamente con pruebas documentales, sino a través de un conjunto de medios probatorios indirectos.

Las consideraciones expuestas en líneas anteriores, llevan a concluir que no han sido justificados los hechos constitutivos de la acción intentada por la parte actora **\*\*\*\*\***, al no haberse ofrecido y desahogado la prueba testimonial para tal efecto, es decir, para acreditar los requisitos de la prescripción positiva, como lo son en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y cierta; circunstancia que no se encuentra acreditada con el medio de prueba idóneo; amén de que como se ha precisado, los medios de

prueba ofrecidos por la promovente resultan exiguos para tener por acreditada la prescripción positiva intentada.

Bajo este contexto, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **386** de la Ley adjetiva civil, que a la letra cita: **“CARGA DE LA PRUEBA.** *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal. En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, esta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”*; corresponde a la parte actora probar los hechos constitutivos de su pretensión, circunstancia que atendiendo a las consideraciones expuestas en líneas anteriores, no sucede en el caso que nos ocupa.

De lo anteriormente expuesto, se concluye que la actora \*\*\*\*\* no justificó los hechos constitutivos de la acción que ejercitó en contra de \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* y, ante tal situación resulta evidente que su acción no puede prosperar; en este sentido, resulta procedente absolver a \*\*\*\*\* , así como del Ciudadano \*\*\*\*\* , de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora. Sirviendo de apoyo a lo anterior, las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra citan:

Novena Época

Registro: 183753

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN

## MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO

TipoTesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XVIII, Julio de 2003

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C.416 C

Pag. 1178

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XVIII, Julio de 2003; Pág. 1178

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE PUEDA PROSPERAR NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, DADO QUE ÉSTA DEBE PROBARSE IDÓNEA Y JURÍDICAMENTE (LEGISLACIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO). De una interpretación objetiva y sistemática del artículo 911 del anterior Código Civil del Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 5.128 de la actual legislación sustantiva invocada), se sigue que la posesión necesaria para la usucapión debe ejercerse en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. De ahí que tal dispositivo establezca, en cuanto condición previa o uno de los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, que el bien a usucapir se posea con el carácter de propietario, circunstancia o situación que se adquiere y disfruta si se actualizare el concepto de dueño de la cosa; de consiguiente, cuando se intente la usucapión es menester que el actor posea el inmueble en concepto de propietario, y así, no basta con revelar la causa generadora de la posesión para tener por acreditado ese requisito, sino que ha de comprobarse ese elemental aspecto, o sea, el acto jurídico o hecho que otorgue tal aptitud de ser dueño, porque únicamente ello permite diferenciar una posesión originaria de otra derivada o precaria. De ahí que si no queda perfeccionado idónea y jurídicamente con medio de convicción alguno tal acto o el hecho relativo, no puede tenerse por justificada fehacientemente esa causa generadora de la posesión, ni por justificada fáctica y jurídicamente la usucapión intentada.”

## SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO

Amparo directo 227/2003. 3 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Carlos Esquivel Estrada.

Véase: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, diciembre de 2001, página 1581, tesis II.3o.C. J/2, de rubro: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, NO BASTA CON REVELAR LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN, SINO QUE DEBE ACREDITARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)."*

Octava Epoca:

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*

Tomo: V, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1990.

Página: 35

**"ACCION. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS. LA FALTA DE PRUEBA DE ESTOS ES SUFICIENTE PARA ABSOLVER AL DEMANDADO, AUNQUE ESTE NO DEMUESTRE SUS EXCEPCIONES.** Si se parte de la base de que el artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone al actor el deber de evidenciar su acción y a la parte reo el de comprobar sus excepciones, tiene que admitirse que, en todo caso, basta que el primero no cumpla con esa carga procesal, para que el juzgador absuelva al demandado, independientemente de que éste justifique o no sus defensas."

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

*Amparo directo 69/90. Agustín Hernández Flores. 6 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Joel González Jiménez. Secretario: Ricardo Díaz Chávez.*

Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, cada parte sufragará las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 96, 100, 105 y 106 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, asimismo la vía elegida es la correcta, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.-** La actora \*\*\*\*\*, no acreditó la acción que hizo valer en contra de \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente resolución, consecuentemente;

**TERCERO.-** Se absuelve a \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\*; de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas por \*\*\*\*\*.

**CUARTO.-** Con fundamento en lo previsto por el artículo 164 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, cada parte sufragará las erogaciones realizadas durante la tramitación de la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y CÚMPLASE.** Así lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Décimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **BENJAMÍN MORALES ORDOÑEZ**, quien da fe.

**LGS/JRV**