



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a **veintiuno de octubre** del año dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente **749/2019**, relativo a la Vía **ORDINARIA CIVIL**, juicio de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido por ***** en contra de ***** así como el *****; radicado en la Primera Secretaría, y;-

RESULTANDOS:

1.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial, el **dos de octubre del dos mil diecinueve**, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, ***** , demandó, en la vía Ordinaria Civil la Prescripción Positiva de ***** e *****; las prestaciones siguientes:

DE ***.**

*“..A).- Se declare que ha operado en mi favor la prescripción positiva y poseedora me convierta en propietaria del lote número ***** , Manzana ***** , Zona ***** de la calle ***** en *****.*

DEL ***.**

*B. del ***** , la anulación y cancelación de la inscripción a nombre del ***** , y la inscripción a nombre de la actora ***** . Relacionado con lo contenido en folio Electrónico Inmobiliario ***** . Respecto del lote número ***** , Manzana ***** , Zona ***** , de la calle ***** en ***** .*

C.- La sentencia ejecutoriada que declare procedente la pretensión de prescripción a nombre de la promovente.

D.- La inscripción del contenido en la sentencia ejecutoriada que se dicte en el presente juicio a nombre de la actora, en el Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Morelos, relacionado con lo

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

contenido en folio Electrónico Inmobiliario 491811. De fecha veintiocho de septiembre del dos mil nueve.

E.- El pago de los gastos y costas que se origine con el presente juicio.

Expuso como hechos los que consideró necesarios, mismos que aquí se dan por reproducidos íntegramente en obvio de repeticiones innecesarias. Además, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto y exhibió los documentos que consideró base de su acción.

2.- Por auto de **veintidós de octubre de dos mil diecinueve**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del plazo de **diez días** dieran contestación a la demanda entablada en su contra, y señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones en esta Ciudad de Cuautla, Morelos, apercibidos que en caso de no hacerlo, las subsecuentes incluso las personales, se les harían por medio del Boletín Judicial, se ordenó librar exhorto al Juez Civil Competente del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para emplazar al demandado *****.

3.- Con fecha **veintidós de noviembre del dos mil diecinueve**, mediante comparecencia voluntaria, se emplazó al demandado ***** por conducto de su Apoderado Legal *****.

4.- Con fecha **diez de diciembre de dos mil diecinueve**, previa certificación secretarial correspondiente, se tuvo al apoderado legal de ***** , por presentado manifestando su allanamiento a la demanda entablada en



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

su contra, por lo que, se requirió para que ratificara el escrito referido; ratificación que tuvo lugar **siete de enero del dos mil veinte**, por lo que mediante acuerdo de **nueve de enero de dicha anualidad** se le tuvo por reconocida la personalidad con que se ostentaba, allanándose a la demanda entablada en su contra.

5.- Con fecha **veintinueve de enero de dos mil veinte**, a petición de la parte actora, se ordenó remitir exhorto al Juez civil en turno de la Ciudad de México, en términos de lo ordenado por autos de seis de diciembre, treinta de noviembre, veintiuno de noviembre todos del año dos mil dieciocho y ocho de octubre de dos mil diecinueve; sin embargo en auto de **once de febrero de dos mil veinte**, en términos del artículo 17 Fracción V del código Procesal Civil en vigor, se ordenó regularizar el procedimiento en virtud de que el juez que debió dirigirse era al Juez Civil en turno de Primera Instancia del Sexto distrito Judicial en el Estado.

6.- El **seis de marzo de dos mil veinte**, se mandó reservar el escrito suscrito por el *********, hasta en tanto fuera devuelto el exhorto girado por esta Autoridad.

7.- Con fecha **veinticinco de febrero del dos mil veinte**, previo citatorio de **veinticuatro del mismo mes y año citados**, se emplazó al demandado *********.

8.- Por auto de **seis de noviembre del año antes citado**, previa certificación secretarial correspondiente, se tuvo al Apoderado Legal del *********, en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada

en su contra, y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer los cuales se tomarían en cuenta en su momento procesal oportuno, ordenándose dar vista a la parte actora ***** para que dentro del plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho conviniera, autorizando como domicilio procesal los Estrados de este Juzgado y/o Boletín Judicial.

Y toda vez que se encontraba fijada la litis, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la Audiencia de CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN prevista por el artículo **371** del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

9.- Mediante fecha de **trece de mayo de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la cual se hizo constar la comparecencia del abogado patrono de la parte actora no así ***** , ni los demandados a pesar de haber sido debidamente notificados mediante boletín judicial número **7708**, de fecha catorce de abril del año en curso, por lo que se procedió a la depuración del procedimiento y toda vez que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo de **ocho días** común a las partes.

10.- Mediante auto de **veintiocho de mayo de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos en el presente juicio, admitiéndosele como medios de prueba de la parte actora ofrecidos en su escrito de demanda las siguientes:



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

* **CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado *****.

* La **TESTIMONIAL** a cargo de *****.

* Las **DOCUMENTALES** marcadas con los incisos B), C), D), E), F), G) y J), ordenándose dar vista a la parte demandada para que en el plazo de tres días manifestaran lo que a su derecho correspondiera.

* La **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** mismas que no requieren de preparación especial alguna, ya que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

11.- En **veinticuatro de junio del año que transcurre**, se ordenó girar oficio de estilo al ***** , para que dentro del plazo de tres días remitiera a este juzgado el plano catastral y valúo del predio ubicado en ***** , con clave catastral ***** a nombre de ***** .

12.- Mediante fecha de **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la parte actora ***** así como la incomparecencia de la parte demandada ***** , y se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas y al no existir pruebas pendientes por desahogar, se ordenó abrir el periodo de alegatos por lo tanto, se tuvo a la actora y a los demandados por precluido su derecho para poder alegar lo que a su derecho pudiera corresponder, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, se turnaron los mismos a la vista del titular para dictar la

sentencia definitiva que conforme a derecho proceda; la cual se dicta en este acto al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos **18, 29 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, en relación con el diverso numeral **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, al tratarse de una pretensión real sobre un inmueble ubicado dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado; y la vía ordinaria civil intentada es la procedente en términos de lo previsto por los artículos **349 y 661** del ordenamiento legal citado en primer término.

II.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105 y 106** del ordenamiento legal antes citado, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, puesto que al constituir un presupuesto procesal, el Juzgador debe analizar éste tópico de manera oficiosa; siendo aplicable la jurisprudencia de la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Tesis: VI.2o.C. J/206, cuyo rubro y texto a la letra es el siguiente:

"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.
Amparo en revisión 340/93. Salvador Cuaya Pacheco y otros. 15 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

Amparo en revisión 680/95. Fabio Jaime Mendoza Chávez. 17 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 728/98. Salvador Navarro Monjaraz. 27 de noviembre de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo directo 244/2001. Benito Galindo Macedo. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.”

Por su parte, el artículo **191** de la ley adjetiva civil en vigor, establece lo siguiente:

*“**Legitimación y substitución procesal.** 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.”.*

Atendiendo lo anterior, en primer término, es preciso establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa; pues la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Así, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción, la cual sólo puede ser entablada por la persona idónea, mientras que la legitimación ad procesum es la facultad para poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

En este orden de ideas, **la legitimación procesal de la parte actora** en el presente juicio quedó acreditada con el **contrato privado de compraventa** de fecha **siete de abril del año dos mil cinco**, celebrado por el ahora demandado ***** como **vendedor** y

por su parte como **comprador** la actora *********, respecto del predio **ubicado en *******, con superficie total de *********, inmueble materia del presente asunto; documental privada exhibida con el escrito inicial de demanda, a la que se le **concede valor probatorio** para los efectos de este apartado en términos de lo dispuesto por los artículos, **442, 444 y 445** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada.

De igual forma, el actor exhibió **Certificado de Libertad o de Gravamen** expedida por la *********, de fecha **once de octubre del dos mil diecinueve**, con folio real *********, en el que se hace constar que el bien inmueble materia de la presente *litis* se encuentra registrado en dicha dependencia a nombre del demandado *********; a la cual se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **437 fracción II y 490** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, por haberse ofrecido con las formalidades prescritas por la ley y no haber sido impugnada por la parte demandada y con la que se acredita la legitimación pasiva de los demandados en el presente juicio,

Por lo tanto, se tiene por acreditada la legitimación activa y pasiva, de la parte actora y demandada, respectivamente.

III.- Respecto de las excepciones opuestas por el Director General del codemandado *********; consistentes en:



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

“...1.- **LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.** Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del libelo inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos, para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- **LA FALTA DE LEGITIMACIÓN A LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO.** Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún, se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo.

3.- **LA DE CONTESTACIÓN.** Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

4.- **LA DE OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA.** En razón de que la parte actora no es clara en la narración de los hechos de la demanda.

En ese sentido, respecto a la de **FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO**, debe decirse que la misma más que una excepción, es una defensa cuyo efecto es arrojar la carga de la prueba al actor; por lo tanto la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

En relación a la de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**, la misma será examinada al momento de entrar al estudio de la acción ejercitada por la actora.

Por cuanto a la **FALTA DE LEGITIMACIÓN AL PROCESO**, la misma resulta improcedente, atendiendo a lo expuesto en el Considerando II que antecede.

LA DE CONTESTACIÓN, la misma será analizada al momento de estudiar la procedencia de la acción que hace valer la demandada.

Respecto a la de **OSCURIDAD E IRREGULARIDAD EN LA DEMANDA**, cabe señalar que, analizando los hechos en que se fundamentó la acción ejercitada, se desprende que los mismos fueron redactados en forma clara, precisa y congruente, toda vez que la parte actora precisó circunstancias de tiempo, lugar y modo, cumpliendo con los requisitos previstos en el artículo **350 fracción V** del Código Procesal Civil vigente, sin que en algún momento se advierta que se haya dejado en estado de indefensión a la codemandada, tan es así que compareció oportunamente al presente juicio e hizo valer las defensas y excepciones que consideró convenientes a sus intereses, de tal manera, que resulta improcedente la defensa referida.

IV.- Enseguida se procede al estudio de la acción de prescripción positiva ejercitada por ********* contra ********* e *********, de quienes reclamó las prestaciones contenidas en su escrito inicial de demanda mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, en virtud de que las mismas se encuentran transcritas en el resultando primero de la presente resolución.

En ese tenor, son aplicables al caso que nos ocupa, los artículos **965, 966, 972, 980, 981, 992, 993, 994, 995, 996, 1223, 1224, 1237 y 1238** del Código Civil, que señalan:

“ARTÍCULO 965.- NOCION DE POSESION. *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.”*

“ARTÍCULO 966.- POSESION ORIGINARIA Y DERIVADA. *Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder*



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario y otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada...”

“ARTÍCULO 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA. La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales... Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor.”

“ARTÍCULO 980.- POSESION DE BUENA Y MALA FE.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión.”

“ARTÍCULO 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE. La buena fe se presume siempre; el que afirme la mala fe del poseedor le corresponde la carga de la prueba. La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.”

“ARTÍCULO 992.- NOCION DE POSESION PACIFICA. Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. Si posteriormente a la adquisición el poseedor recurre a la violencia para mantenerse en el uso o goce de la cosa, no se considerara viciada dicha posesión.”

“ARTÍCULO 993.- CONCEPTO DE POSESION CONTINUA. Posesión continua es la que no ha sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en los artículos 1251 a 1254 de este Código...”

“ARTÍCULO 994.- NOCION DE POSESION PUBLICA.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.”

“ARTÍCULO 995.- CONCEPTO DE POSESION CIERTA Y EQUIVOCA. Posesión 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. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión.”

“ARTÍCULO 996.- POSESION QUE PRODUCE LA PRESCRIPCION.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.”

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

“ARTÍCULO 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, y por el tiempo que fija la ley..."

"ARTÍCULO 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA: La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales debe ser: I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho.-II.- Pacífica.-III.- Continua.- IV.- Pública.- V.- Cierta."

"ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.- Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- **En cinco años**, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública.- II.- III.- IV.-

Por su parte, el numeral **661** del Código Procesal Civil en vigor establece:

"Artículo 661.- Quien puede promover la declaración de propiedad. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción."

Ahora bien, la usucapión o prescripción positiva, es la forma de adquirir bienes o derechos, mediante la posesión en concepto de Dueño o de titular de un derecho real ejercitada en forma **pacífica, continua, pública y cierta**, por el tiempo que fija la ley conforme a lo previsto por el numeral **1224** de la Codificación sustantiva civil en vigor. 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 acuerdo a lo dispuesto por el artículo **1237** del Ordenamiento Legal en cita, es poseedor de buena fe, el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente, para darle derecho para poseer. También es el que ignora



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión, ello acorde a lo previsto por el ordinal **980** del Código Civil para el Estado de Morelos.

De lo antes precitado se infiere que para los casos de prescripción adquisitiva o usucapión, **se requiere acreditar la causa generadora de la posesión**, ello con la exhibición del título de propiedad, si el acto jurídico se pactó en forma escrita, pues lo indispensable es demostrar que esa posesión es originaria y no derivada, es decir que se justifique entre otras cualidades que esa posesión es en carácter de dueño y de buena fe, resultando irrelevante que el título generador de la posesión sea defectuosos o ilegal, pues éste no constituye la fuente de la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción positiva, toda vez, que ésta (la propiedad por medio de la usucapión) se apoya en la ley que prevé la institución de la usucapión, dado que aquel acto sólo cumple la función de poner de manifiesto que la posesión no se disfruta en forma derivada, sino en concepto de propietario.

Ahora bien, en este apartado es preciso entrar al estudio del Contrato Privado de Compraventa de fecha **siete de abril del año dos mil cinco**, celebrado entre *********, en su carácter de **vendedor** y *********, con el carácter de **comprador**, respecto del predio ubicado en la ********* con superficie total de ******* metros cuadrados**; con las siguientes medidas y colindancias:

Al **Noreste** mide ********* metros y colinda con lote *********

Al **Sureste** mide ***** metros y colinda con Calle *****.

Al **Suroeste** mide ***** metros y colinda con Lote *****.

Al **Noroeste** mide ***** metros y colinda con Lote *****.

Al efecto el artículo **1729** del Código Civil en vigor dispone lo siguiente:

"La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero".

En la especie tenemos que se trata de un contrato privado de compraventa el cual no fue impugnado por la parte contraria al contrario se allanó a las prestaciones de la actora; y que por lo tanto surte eficacia probatoria; por lo que, a tal documental se le concede valor probatorio pleno en términos de los dispuesto por los artículos **444 y 490** del Código Procesal Civil en vigor; documental de la cual se advierte que la posesión que detenta el accionante es en concepto de propietario, compraventa que es bastante para transmitir el dominio. Probanza a la cual como se indicó tiene pleno valor probatorio ya que con la misma se acredita el **primer elemento** de la prescripción positiva que es el título suficiente para poseer y por lo tanto, se encuentra revelada la causa generadora de su posesión, así como la buena fe de la actora y que su posesión es cierta; posesión que adquirió y disfruta en concepto de dueña de la cosa poseída que produce la [prescripción](#).

Es aplicable al presente caso los siguientes criterios jurisprudenciales que establecen:

Época: Novena Época
Registro: 189005



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XIV, Agosto de 2001
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/41
Página: 1077

“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN CON JUSTO TÍTULO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 1402 del Código Civil del Estado de Puebla, establece que el que hace valer la usucapión debe probar la existencia del título que genere su posesión, es decir, el acto que fundadamente se considera bastante para transferir el dominio; por tanto, si el quejoso afirma que el bien materia de la controversia lo poseía a justo título, en los términos del precepto invocado, debe probar la existencia de este título; de tal manera que al no hacerlo así, debe concluirse que la acción de que se trata no quedó acreditada...”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 303/88. Guadalupe González Ramírez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 349/88. Pedro Flores de Jesús. 20 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón.

Amparo directo 28/2000. Ciro Mendoza Márquez y otros. 16 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros.

Amparo directo 566/2000. Catarino Huerta y otros. 5 de abril de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Rosalba García Ramos.

Amparo directo 199/2001. Agustín Priego Forcelledo y otros. 7 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV, Materia Civil, página 620, tesis 653, de rubro: "USUCAPIÓN. CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN. DEBE SEÑALARSE PROPORCIONANDO TODOS AQUELLOS DATOS QUE REVELAN SU EXISTENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).".

Época: Octava Época

Registro: 206602

Instancia: Tercera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Núm. 78, Junio de 1994

Materia(s): Civil

Tesis: 3a./J. 18/94

Página: 30

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

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

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 23 de mayo de 1994. Cinco votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaria: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por cinco votos de los señores Ministros: Presidente Carlos Sempé Minvielle, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez Vidal, designados los dos últimos por el H. Pleno de este alto Tribunal, para cubrir las vacantes existentes.

De igual manera, la parte actora ofreció como prueba de su parte las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS** consistentes en:



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

- Copia certificada de la escritura número ***** , de fecha ***** , en la cual consta el contrato de compraventa celebrado por una parte el ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DEL GONIERNO FEDERAL, de carácter técnico y social denominado “COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA” representado por en ese acto por su Delegada en esa Entidad Federativa ***** , en su carácter de apoderada legal del organismo, mismo que le fue otorgado por su Director General Licenciado ***** , y por la otra parte ***** personas a quienes en lo sucesivo se les denominará “CORETI” y “COMPRADOR”.
- Folio Electrónico Inmobiliario ***** , expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos de fecha **once de febrero del dos mil dieciséis**.
- Certificado de Libertad o de Gravamen en el que se acredita que la propiedad se encuentra a nombre del demandado ***** , de fecha **nueve de septiembre del dos mil dieciséis**, expedido por ***** , Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.
- Informe del Registro Agrario Nacional (RAN) de fecha **diecisiete de noviembre del dos mil diecisiete**, expedido por el Licenciado ***** , Subdelegado Técnico.
- Copia simple de la Dirección del Impuesto Predial y Adquisición de Bienes Inmuebles, de fecha **nueve de abril del dos mil veintiuno**.
- Copia simple del Plano Catastral.

Pruebas a las que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **437** fracción **II**, **442**, **490** y **491** de la Legislación Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

Por lo que de las pruebas analizadas y valoradas con anterioridad quedó demostrado que la actora es la poseedora y dominadora de la cosa, que empezó a poseerla en virtud de una causa diversa a la que origina la posesión derivada, esto es, cuando se tiene título, ya sea objetiva o subjetivamente válido, por emanar la posesión de un acto jurídico que por su naturaleza sea traslativo de

propiedad, como son la donación o en el caso a estudio la compraventa. Sin embargo, debe establecerse que si por efecto de una venta, o de cualquier otro acto traslativo de dominio, el poseedor de un bien recibió la cosa de una persona, puede adquirir por **prescripción positiva** el bien, ello será siempre y cuando reúna los demás requisitos legales a que hace referencia el artículo **1237 y 1238** del Código Civil en vigor, como lo son en **cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real** y que la posesión debe ser **además de manera pacífica, continua, cierta y pública**. Por lo que a criterio del que resuelve, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de manera cierta y pacífica, toda vez, que el título exhibido como base de la acción no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio ya que con él se acredita que su posesión es en virtud de un título suficiente para transmitir el dominio; por cuanto a que su posesión sea en cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño, o de titular de derecho real y de manera continua y pública, esto es, que no haya sido interrumpida por alguno de los medios enumerados en el artículo **1251** del Código Civil en vigor y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser conocida por todos aquellos que tengan interés en interrumpirla además de una posesión pacífica y cierta; tales requisitos quedaron acreditados con la prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado *********, quien al no comparecer al desahogo de dicha probanza, fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales, de la que se advierte que confesó fictamente que:

*"... Que el terreno ubicado en la escritura pública número mil novecientos setenta y seis, está a su nombre; que el siete de abril del año dos mil cinco, celebró contrato de compraventa del terreno descrito en la escritura pública número *********, con la C. *********; que en ese acto*



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

hizo entrega de la posesión del terreno a la C. ***** en esa fecha; que le hizo entrega de los documentos de propiedad como la escritura pública a su nombre a la C. ***** que le consta que la C. ***** desde esa fecha ha poseído el terreno descrito bajo la escritura pública número mil novecientos sesenta y seis; que estuvo y está conforme con el contenido integro del contrato de compraventa celebrado en fecha siete de abril del año dos mil cinco con la C, *****; que renuncian plenamente a la propiedad relacionada a la escritura pública número ***** , por haber celebrado contrato de compraventa con la C. *****; que reconoce a la C. ***** como propietaria del terreno relacionado con la escritura pública número ***** , ubicado en ***** ...”

Confesional a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; toda vez, que el demandado acepta hechos que perjudican a sus intereses y favorece a los intereses de la actora.

Sirve de apoyo a lo anterior, las siguientes tesis:

Época: Novena Época,
Registro: 167870.
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito,
Tipo de Tesis: Jurisprudencia,
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,
Tomo XXIX, Febrero de 2009,
Materia(s): Civil,
Tesis: VI.2o.C. J/305, Página: 1754,
De rubro y contenido que a la letra dicen:

“PRUEBA CONFESIONAL EN MATERIA CIVIL. SU VALORACIÓN.
Para valorar una declaración orientada por un interrogatorio, como lo es la confesional en materia civil, es indispensable analizar conjuntamente tanto las preguntas como las respuestas, ya que las primeras son rectoras del sentido de las segundas, por lo que si el cuestionario se encuentra indebidamente formulado, necesariamente va a generar una respuesta incorrecta y apartada de la realidad.”

Así como la sostenida por la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, de rubro y contenido siguiente:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”

De igual modo, además del material probatorio existente en autos, por último ofreció la presuncional en su doble aspecto legal y humana y la instrumental de actuaciones, de autos se desprenden indicios y presunciones que benefician los intereses de la parte actora para acreditar los hechos argumentados en su escrito inicial de demanda.

Por lo que valoradas las probanzas en lo individual y en su conjunto, ha lugar a otorgarles valor probatorio en términos de los dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor; dado que la convicción del Juzgador se ha de formar por la concatenación de los diferentes datos que lleguen a su conocimiento, en este caso con las probanzas ofrecidas por la parte actora; por lo que dichas probanzas resultan verosímiles y se les puede asignar valor probatorio pleno.

Cabe destacar que la parte demandada ***** se allanó a la demanda que interpuso en su contra la parte actora ***** además de que reconoció como ciertos los hechos y las prestaciones reclamados por la actora y de



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

que es justificada o legítima siendo aplicable la siguiente tesis Jurisprudencial que a la letra dice:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 241065

Instancia: Tercera Sala

Séptima Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 103-108, Cuarta Parte, página 83

Tipo: Aislada

DEMANDA, ALLANAMIENTO A LA.

Así como la confesión implica el reconocimiento de los hechos de la demanda, cuando es otorgada por el demandado al contestar el libelo, y ella acarrea como resultado la citación para sentencia, de igual forma, el allanamiento indudablemente implica también ese mismo resultado, ya que es, en efecto, más que el reconocimiento de los hechos que sirven de causa a la pretensión, el reconocimiento de que ésta es justificada o legítima, y puede realizarse no sólo en la contestación de la demanda, sino en cualquier estado del juicio.

Amparo directo 5776/76. María Elizabeth Larios. 15 de agosto de 1977. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón. Secretario: Gabriel Santos Ayala.

En ese sentido, atendiendo a que la parte demandada ***** no ofreció pruebas que desvirtuaran la acción que hizo valer la parte actora, ni opuso defensas y excepciones en virtud del allanamiento a la presente demanda y en cambio, como ya se ha dicho la actora demostró el derecho y legitimación que tiene para demandar las prestaciones contenidas en su demanda, y la vía se ha establecido como procedente, así como el derecho invocado por el promovente en función de los documentos en los que sustentó su acción, por tanto, no existiendo probanzas que desvirtúen la fuerza probatoria de las pruebas aportadas por la actora para demostrar la procedencia de la acción de prescripción positiva hecha valer y, en virtud de que la posesión detentada por ***** , es apta para prescribir, toda vez que se

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

encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto, con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa se concluye que **es procedente la acción ejercitada** por la parte actora y por ende **se declara** que ***** se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva del predio **ubicado en *******, con superficie total de ***** **metros cuadrados**; con las siguientes medidas y colindancias:

Al **Noreste** mide ***** metros y colinda con lote *****.

Al **Sureste** mide ***** metros y colinda con Calle *****.

Al **Suroeste** mide ***** metros y colinda con Lote *****.

Al **Noroeste** mide ***** metros y colinda con Lote *****.

En virtud de lo anterior, se ordena al ***** , que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en dicha dependencia a nombre del demandado ***** , con número de **Folio electrónico inmobiliario ******* e inscribirlo a nombre de ***** , sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor, **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Por cuanto a la pretensión marcada con el inciso **E)**, en observancia a lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

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

cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

Ahora bien, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, previo el pago de los derechos respectivos expídase copias certificadas por duplicado a la parte actora, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos **1223, 1224, 1225, 1237 y 1238** y demás relativos y aplicables del Código Civil, **96, 101, 105, 106, 107, 504, 505, 506, 661** y demás relativos y aplicables del Código de Procesal Civil, ambos en vigor del Estado de Morelos, es de resolverse y se:

RESUELVE:

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

SEGUNDO.- La parte actora *********, acreditó su acción y el demandado ********* se allanó a la demanda; y el *********, no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO.- Se declara que ********* se ha convertido en propietaria por prescripción adquisitiva del predio

ubicado *****, con superficie total de ***** metros cuadrados; con las siguientes medidas y colindancias:

Al **Noreste** mide ***** metros y colinda con lote *****.

Al **Sureste** mide ***** metros y colinda con Calle *****.

Al **Suroeste** mide ***** metros y colinda con Lote *****.

Al **Noroeste** mide ***** metros y colinda con Lote *****.

CUARTO.- Se ordena al *****, que proceda a la cancelación de la inscripción que aparece en dicha dependencia a nombre del demandado *****, con número de **Folio electrónico inmobiliario ******* e inscribirlo a nombre de *****, sirviéndole de título de propiedad la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor, **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

QUINTO.- Se absuelve al demandado de la prestación marcada con el inciso **E)**, en los términos de la parte considerativa de la presente resolución.

SEXTO.- Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas por duplicado de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales



“2021, Año de la Independencia”

Expediente número 749/2019
Primera Secretaría

PODER JUDICIAL

y Catastrales del Estado de Morelos en términos de los previsto en el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, **Licenciado GABRIEL CESAR MIRANDA FLORES**, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, **Licenciada MARICELA MENDOZA CHÁVEZ**, con quien actúa y da fe.

GCMF/gepr*

En el "BOLETÍN JUDICIAL" Núm. _____ correspondiente
al día _____ de _____ 2021.
Se hizo la publicación de Ley. Conste.
El _____ de _____ 2021.
surtió sus efectos la notificación que alude la razón anterior.
Conste.

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

