



**PODER JUDICIAL**

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

**Zacatepec de Hidalgo, Morelos; a siete de octubre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S** para resolver en **DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **111/2021-2** relativo al **JUICIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA** promovido en la vía **ORDINARIA CIVIL** por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\* , radicado en la Segunda Secretaria de esta H. Juzgado, y;

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

**1.- PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **veintiocho de abril de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Cuarto Distrito Judicial del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció \*\*\*\*\* promoviendo en la vía **ORDINARIA CIVIL** la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** contra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Manifestando como hechos los que se aprecian en su escrito de demanda, los cuales se tienen en este apartado por íntegramente reproducidos como si literalmente se insertasen a la letra 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.- RADICACIÓN DEL JUICIO.** Por acuerdo de **treinta de abril de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando correr traslado y emplazar a los codemandados, para que dentro del plazo legal de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra, requiriéndoles que señalaran domicilio dentro de esta jurisdicción para oír y recibir notificaciones, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se les harían y surtirían a través del

Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

**3.- EMPLAZAMIENTO DE LOS CODEMANDADOS.** – Los llamamientos a juicio se hicieron de la siguiente manera:

**a):** \*\*\*\*\*Mediante emplazamiento por comparecencia de **cinco de mayo de dos mil veintiuno**, emplazamiento que fue realizado por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*, quien acreditó su personalidad ante la fedataria de la adscripción.

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante cedula de notificación de **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno**, emitida por el actuario adscrito al Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos ((previo citatorio).

**4.- POSTURA DE LOS CODEMANDADOS.-** La actitud procesal asumida por los codemandados, una vez emplazados a juicio fue la siguiente:

**a) \*\*\*\*\*:** por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*; Mediante auto de **quince de junio de dos mil veintiuno**, previa certificación correspondiente se tuvo por declarada la rebeldía en que incurrió teniéndose por perdido el derecho que tuvo para contestar la demanda entablada en su contra.

**b) \*\*\*\*\*:** Mediante escrito presentado el **tres de junio de dos mil veintiuno**, y por auto de **quince del mismo mes y año**, se le tuvo por contestada la demanda entablada en su contra.

**5.- FIJACIÓN DEL DEBATE.-** Toda vez que se encontraba fijada la litis, en auto de **quince de junio de dos mil veintiuno**, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Conciliación y Depuración, prevista en el artículo **371** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado.

**6.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.-** El **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la



**PODER JUDICIAL**

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

incomparecencia de las partes, a pesar de encontrarse debidamente notificadas, motivo por el cual no fue posible la conciliación, procediendo a depurar el presente procedimiento y en virtud de que no existían excepciones de previo y especial pronunciamiento que resolver, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de ocho días comunes para las partes.

**7.- OFRECIMIENTO, ADMISIÓN y PREPARACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** Por auto de **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos prevista por el artículo **400** del Código Procesal Civil, además se proveyó sobre los medios probatorios ofrecidos.

**8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-** El **veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas que se encontraban preparadas, y al no existir prueba pendiente para desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y del demandado **\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\***, y por perdido el derecho del codemandado **\*\*\*\*\***, para formular los que a su parte correspondían, por último se turnaron los presentes autos para resolver en definitiva, lo cual ahora se hace al tenor siguiente:

## **CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS**

---

**I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **87 y 105** de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; **18, 21, 23, 24, 29 y 34** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor y en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el

presente asunto, ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia por **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones reclamadas de naturaleza civil.

De igual manera y tratándose de la **competencia por razón de territorio**, se debe tomar en consideración lo preceptuado por el dispositivo **34** fracción **III** del Código Adjetivo Civil en vigor del Estado de Morelos que dispone:

*..."Artículo 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio. I.---II---III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio..."*

De lo anterior, se advierte que la competencia por territorio tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles, está determinada por el domicilio de la cosa, siendo que el bien inmueble sujeto a litis es identificado como: **\*\*\*\*\***, lugar donde ejerce jurisdicción este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.-** En segundo plano, se procede al análisis de la vía en la cual la accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que 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**



**PODER JUDICIAL**

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

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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, Novena Época, con número de registro digital, 178665, publicada en el semanario Judicial de la Federación su Gaceta, Tomo XXI, abril de 2005, Materia común, página 576, que expone:

**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.*

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, debido a lo estipulado en los preceptos **349 y 661** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, que refieren:

**"Artículo 349.- Del juicio civil ordinario.** Los litigios judiciales se tramitarán en la vía ordinaria, con excepción de los que tengan señalado en este Código una vía distinta o tramitación especial, siendo aplicables las disposiciones de este Título, en lo conducente, a los demás procedimientos establecidos por este Ordenamiento."

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



**PODER JUDICIAL**

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

*consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. Este juicio se seguirá en la vía ordinaria..."*

En tales condiciones, la vía analizada es la idónea para este procedimiento, ya que, el artículo **661** de la Ley Adjetiva Civil, establece esta vía para la tramitación de los juicios de prescripción adquisitiva tal y como ocurre con el presente juicio.

Sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la vía, no significa la procedencia de la acción misma.

**III.- LEGITIMACIÓN.-** Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aún en sentencia definitiva, la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial con número de registro digital 169857, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta, tomo XXVII, abril de 2008, Materia Civil Común, página 2066 que se cita:

**LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA CAUSA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y SÓLO PUEDE ANALIZARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR AL MOMENTO DE DICTAR SENTENCIA.**

*La legitimación activa en la causa no es un presupuesto procesal sino una condición para obtener sentencia favorable, esto es, se trata de una condición necesaria para la procedencia de la acción, y consiste en la*

*identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley, por lo que el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, de tal manera que la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por ende, es evidente que sólo puede analizarse de oficio por el juzgador en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva y no antes.*

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Al respecto, cabe precisar que el artículo **179** de la Ley Procesal Civil señala.

**“Artículo 179. Partes.** Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte, el artículo **180** del Ordenamiento Legal, establece:

**“Artículo 180. Capacidad Procesal.** Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles.”

De igual forma, el artículo **191** de la misma norma, establece que:

**“Artículo 191. 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.”

En este orden de ideas, tomando en cuenta que de acuerdo con los preceptos legales invocados, puede iniciar un procedimiento quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho y tenga la capacidad jurídica para comparecer al mismo, o sea esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles; se deduce que tiene el interés y la capacidad jurídica para poner en movimiento a este Órgano Jurisdiccional, toda vez que su pretensión la funda en la existencia de un contrato privado de compraventa celebrado el **veinte de enero de dos mil diez**, con **\*\*\*\*\***, respecto al bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\***, mismo que se encuentra inscrito en el **\*\*\*\*\***, como consta en el



**PODER JUDICIAL**

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

Certificado de Libertad de gravamen de **veintisiete de abril de dos mil veintiuno**, expedido por el \*\*\*\*\*.

Documentales de las cuales se infiere la legitimación activa o facultad de la parte actora para hacer valer la acción que pretende; toda vez, que el artículo **1226** del Código Civil en vigor, establece que tiene capacidad para Usucapir, quien tenga un título suficiente para darle el derecho a poseer el inmueble materia de la prescripción, por lo cual, de la primera de las documentales se desprende que mediante contrato celebrado entre \*\*\*\*\***por conducto de su Administrador único \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\* como compradora**, la actora adquirió la propiedad del inmueble materia de juicio, acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzcan para ejercitar su derecho de propiedad, por lo que, a la referida documental en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de no haber sido desvirtuada en su contenido y forma, quedando con ella acreditada la legitimación activa de la parte actora, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva del demandado \*\*\*\*\*en términos de lo establecido por el numeral **1242** de la Ley Sustantiva Civil en vigor, que señala que quien intente adquirir un inmueble mediante prescripción debe enderezar su procedimiento contra quien aparezca como dueño registral, en consecuencia, de la segunda documental descrita se infiere que \*\*\*\*\*aparece en los protocolos del \*\*\*\*\* , como propietario del inmueble materia de juicio, acreditándose con ello, su legitimación pasiva.

Sin menoscabo del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

**IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE.-** Al respecto tenemos que la parte actora \*\*\*\*\* , ejercita contra los demandados \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , la acción de prescripción positiva respecto del siguiente bien inmueble: \*\*\*\*\*

Para tal efecto, es necesario citar el contenido de los siguientes artículos de la Ley Sustantiva de la Materia, que disponen:

**"ARTICULO 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. La posesión surge como consecuencia de la constitución de un derecho o sin derecho alguno; en el primer caso se es poseedor de derecho, en el segundo, de hecho."*

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

**"ARTICULO 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. No se establece la misma presunción en favor de quien posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto del dominio; pero si es poseedor de buena fe, se tiene la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído. Toda posesión se presume originaria, salvo prueba en contrario que rinda el opositor."

**"ARTICULO 980.- POSESION DE BUENA 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 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 que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Se entiende por título la causa generadora de la posesión."

**"ARTICULO 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE.** La buena fe se presume siempre; al que



**PODER JUDICIAL**

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

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. “.

**“ARTICULO 982.- DERECHOS DEL POSEEDOR ORIGINARIO DE BUENA FE.** El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

I.- El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no es interrumpida;

II.- El que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho a retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

III.- El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; y

IV.- El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal o convencional sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio, pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.”.

**“ARTICULO 991.- MEJORAS NATURALES O TEMPORALES EN LA POSESION.** Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión. “.

**“ARTICULO 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 considerará viciada dicha posesión”.

**“ARTICULO 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. No obstante la continuidad material en el hecho de la posesión, ésta se considerará interrumpida si se han empleado cualquiera de los medios citados, y se reputará continua, a pesar de la discontinuidad material de los hechos posesorios, si no se han empleado los medios de interrupción que establece la Ley.”.

**“ARTICULO 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.”.

**“ARTICULO 995.- CONCEPTO DE POSESION CIERTA 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. “.

**“ARTICULO 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.”.

**“ARTICULO 997.- PERMANENCIA DE LA POSESION ADQUIRIDA.** Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión.”.

**“ARTICULO 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.”.

**“ARTICULO 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION.** Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley. Tratándose de derechos reales de garantía, no se podrán adquirir por prescripción. Se llama prescripción negativa la forma de liberarse de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, o de perder derechos reales por no ejercitarse, dentro del plazo que la Ley fije en cada caso o por disposiciones generales. “.

**“ARTICULO 1225.- OBJETO DE LA PRESCRIPCION.** Sólo pueden ser objeto de prescripción los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la Ley.

**“ARTICULO 1226.- CAPACIDAD PARA USUCAPIR.** Pueden usucapir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título, los menores y demás incapacitados pueden



hacerlo por medio de sus legítimos representantes.”.

## PODER JUDICIAL

**“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.”.

**“ARTICULO 1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES 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 diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, si 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...”

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

Ahora bien, de conformidad con el numeral **1224** de la Ley Sustantiva Civil de la Materia, solo los poseedores originarios podrán adquirir los bienes o derechos por prescripción positiva; en este sentido tenemos que el ordinal **975** del citado cuerpo legislativo manifiesta que la posesión originaria se presume, salvo prueba en contrario que rinda el opositor, el poseedor actual que pruebe haber poseído en tiempo anterior, tiene a su favor la presunción de haber poseído en el intermedio.

**V.- ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES.** Antes del estudio de la acción que ejerce la parte actora, es menester analizar previamente las excepciones opuestas por el demandado **\*\*\*\*\***, consistentes en:

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

La falta de acción, no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, ya sea para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la actora carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

**“2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASI COMO EN EL PROCESO.** *Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en ningún 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.”*

Esta excepción resulta improcedente atendiendo a que la Legitimación pasiva del Codemandado **\*\*\*\*\***, se encuentra acreditada, toda vez que el artículo **661** del Código



**PODER JUDICIAL**

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

Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, establece que “...no podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derecho...” ; por lo tanto, le surge legitimación pasiva para intervenir en el presente juicio.

**“3.- LA DE CONTESTACIÓN:** Que deriva de la forma y términos en que se da contestación a la demanda y que beneficia a los intereses del \*\*\*\*\*.”

La misma no es considerada como excepción; sin embargo, los argumentos que hace valer en su contestación serán tomados en cuenta al momento de analizar la acción que hace valer la actora.

**“4.- LA DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA.** Aplicará al caso en que ese H. Órgano Jurisdiccional resuelva a favor del actor en el presente juicio, quien para la inscripción que llegare a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto establezca, para la anotación que conforme al sentido de la resolución llegare a corresponder y que para el caso en que se emita fallo en favor de la parte actora, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Escritura original y copia certificada o resolución judicial con oficio instructor del Juez;
- 2.- Certificado de libertad o de gravamen.
- 3.- Declaración y pago de ISABI
- 4.- Plan Catastral vigente, y
- 5.- Recibo de pago de derechos”

Dicha excepción es improcedente al tratarse de requisitos que se deberán cumplir con posterioridad a la sentencia y sólo en el caso de que la sentencia sea favorable a la actora; por lo tanto no tiene el carácter de defensa o excepción.

**VI.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN EJERCITADA.-** Con base en lo anterior, se desprende que para la procedencia de la acción de **PRESCRIPCIÓN POSITIVA** o **USUCAPION**, que consiste en la adquisición de bienes o derechos mediante la posesión, se requiere que dicha posesión reúna los siguientes requisitos:

**a) En concepto de dueño o de titular de un derecho real**

**b) Ejercida en forma:**

- 1. Pacífica;**
- 2. Pública;**
- 3. Cierta;**
- 4. Continua;**
- 5. De Buena Fe;**
- 6. Por el tiempo que fije la ley.**

Por lo cual, se procede en primer término, al estudio del requisito consistente en que la **posesión del bien a usucapir sea en concepto de dueño o titular de un derecho real**; al respecto, es de precisarse que este requisito se refiere al título por virtud del cual el promovente entró en posesión de la cosa o bien a usucapir, título que debe ser suficiente para darle derecho de poseer, entendiéndose por éste la causa generadora de la posesión, es decir, la causa por la cual se entró en posesión del bien.

Así en el caso en estudio, la parte actora \*\*\*\*\* refiere haber adquirido el **veinte de enero de dos mil diez** el inmueble consistente en \*\*\*\*\* , lo anterior, mediante contrato privado de compraventa celebrado con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble \*\*\*\*\* **por conducto de su Administrador único** \*\*\*\*\* ahora codemandado.

Bajo este contexto, tenemos que la actora \*\*\*\*\* funda la causa generadora de su posesión, en el título por virtud del cual entró en posesión del bien inmueble que refiere, consistente en un Contrato Privado de Compraventa de **veinte de enero de dos mil diez** celebrado con \*\*\*\*\* **por conducto de su Administrador único** \*\*\*\*\* , exhibiendo para tal efecto, el referido contrato traslativo de dominio, mismo que como se ha dicho, al ser una documental privada que no fue desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se



**PODER JUDICIAL**

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

tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales **442, 444 y 490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos y de acuerdo a la lógica, la experiencia y la sana crítica, resulta suficiente para probar la causa generadora por la cual la parte actora \*\*\*\*\*se encuentra en posesión del inmueble identificado como \*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias:

**"AL NORTE.-** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*.

**AL SUR.-** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*

**AL ORIENTE.-** En \*\*\*\*\*metros con lote \*\*\*\*\*

**AL PONIENTE.-** En \*\*\*\*\*metros con \*\*\*\*\*

Con una superficie total de \*\*\*\*\*

Es decir, con dicha documental, la actora demuestra la causa generadora de la posesión que detenta sobre el citado inmueble, o el concepto bajo el cual ostenta su posesión, pues se aprecia debidamente el origen de la posesión o título en virtud del cual le fue transmitida la misma.

Por su parte el demandado \*\*\*\*\*no ofreció probanza alguna que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora.

Ahora bien, no basta con que la parte actora demuestre tener un título traslativo de dominio que le permita ostentarse como propietario o poseedor del bien que pretende usucapir, sino además debe demostrar la detentación física del inmueble, con los demás requisitos establecidos por la ley; es decir, la detentación del inmueble de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años. En este orden de ideas, la parte actora \*\*\*\*\*aduce que con fecha **veinte de enero de dos mil diez**, tomó posesión de dicho inmueble, a partir de la compra del predio motivo del

presente juicio a la vendedora \*\*\*\*\***por conducto de su Administrador único** \*\*\*\*\*a través del Contrato Privado de Compraventa que celebró por un parte como vendedora \*\*\*\*\***por conducto de su Administrador único** \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\* , en su carácter de compradora, y desde entonces a la fecha ha tenido la posesión en forma ininterrumpida, pública, pacífica, continúa y de buena fe, y sin que dicho contrato fuera elevado a escritura pública por falta de dinero de ambas partes pero habiéndose poseído por más de seis años...".

A este respecto, es preciso mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido diversos criterios en el sentido de que para que opere la Prescripción Adquisitiva, **se requieren de diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión**, Afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad.

Así, en el caso de nuestra Entidad Federativa, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en el artículo **661** del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad. Para tal fin el Código Sustantivo Civil, prevé diversos atributos que deben ser satisfechos.

Por lo anterior, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado no haya contestado la demanda entablada en su contra, y que el actor haya exhibido el Contrato de Compraventa de mérito, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, pero no así para acreditar los atributos que



**PODER JUDICIAL**

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

prevé el Código de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito; lo que en el caso no sucedió; pues aun cuando la actora ofreció la **Confesional** a cargo de la demandada, quien al contestar las posiciones que se le formularon aceptó que *“sabe que la Sra. \*\*\*\*\*, entró a poseer el inmueble objeto de este juicio, desde el día 20 de enero del 2010, que sabe que la Sra. \*\*\*\*\*entró a poseer el inmueble objeto de este juicio en forma pacífica, que sabe que la Sra. \*\*\*\*\*entró a poseer el inmueble objeto de este juicio de buena fe, que sabe que la posesión de la Sra. \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble objeto de este juicio es en concepto de propietario, que sabe que la posesión de la Sra. \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble objeto de este juicio es en forma continua, que sabe que la posesión de la Sra. \*\*\*\*\*sobre el bien inmueble objeto de este juicio es en forma continua, que sabe que la posesión de la Sra. \*\*\*\*\* sobre el bien inmueble objeto de este juicio es de forma ininterrumpida”*; también es cierto que dicha confesión no fue corroborada por otro medio probatorio para lograr convicción en la Juzgadora: por ello a dicha confesional se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, por no encontrarse corroborada con otro medio probatorio; por ello no genera convicción en esta Juzgadora, respecto a que el actor ha poseído el inmueble materia de esta controversia, de forma ininterrumpida, pública, pacífica, continúa y de buena fe.

A mayor abundamiento, cabe destacar que como se mencionó en párrafos anteriores, la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo, con las condiciones previstas por el legislador, y cuando la acción se promueve de buena fe respecto del inmueble, el actor debe acreditar que cuenta con justo título para poseerlo en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública, por más de cinco años. Ahora bien, la confesión del

demandado, resultaría apto para probar, en su caso, la transmisión de la posesión en concepto de propietario y de buena fe, al tenor del justo título requerido, cuando se reúna en el demandado la calidad de titular registral del inmueble objeto del juicio, pues dicha parte está en posibilidad de renunciar a la transmisión de la propiedad aducida como causa generadora de la posesión, así como a la inscripción de propiedad que obrare en su favor en la institución registral, porque la buena fe se presume siempre en favor de quien la invoca; sin embargo, la confesión del demandado no puede tener como alcance un reconocimiento propio acerca de que esa posesión se haya desarrollado en forma pacífica, continua y pública, pues aun cuando quedara acreditado que el actor adquirió sin violencia la posesión, por haber sido directamente otorgada por quien aparece como propietario en la inscripción registral, la continuidad en esa posesión no dependería de la confesión del demandado, pues confluye en un hecho que pudiera incidir en derechos de terceros o con afectación al interés público; por lo tanto, el actor debe probar que ha poseído ininterrumpidamente ese bien por el tiempo exigido, por lo cual, resolver con base en esa confesión, sería tanto como considerar la imposibilidad de terceros para hacer valer acciones en defensa de derechos de propiedad o posesión; además, si la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, la confesión del demandado, no resulta suficiente, pues atiende al conocimiento de más de una persona sobre el disfrute del bien respectivo ante la colectividad, incluso, el plazo de más de cinco años previsto para prescribir, tampoco podría justificarse con la confesión, debido a las causas que pueden dar lugar a la interrupción de la posesión, las cuales resultan ajenas al demandado.

Asimismo, es oportuno mencionar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que en la acción de usucapión, ni aún el **allanamiento** por parte del demandado es eficaz para acreditar dichos atributos; por lo tanto, se concluye que la confesión tampoco es suficiente para ello; la anterior conclusión encuentra apoyo en la Jurisprudencia con



**PODER JUDICIAL**

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

número de registro digital 2022377, Décima Época, Materia Civil Común, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro 80, noviembre de 2020, tomo I, página 936, cuyo rubro y texto, dicen:

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPIÓN. EL ALLANAMIENTO A LA DEMANDA NO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR POR PARTE DEL ACTOR LOS ATRIBUTOS DE LA POSESIÓN, AL REQUERIRSE DE OTRA U OTRAS PROBANZAS PARA SU CONSTATACIÓN (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE TLAXCALA Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO).**

*Hechos:* Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes que conocieron de diversos amparos directos, sostuvieron criterios distintos con relación a si para que proceda la prescripción positiva o la usucapión es suficiente el allanamiento a la demanda para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión o si se requiere de otros medios de prueba.

*Criterio jurídico:* La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación llega a la conclusión de que se requieren de otros diversos medios de prueba para que la parte actora demuestre los atributos de la posesión, al no ser suficiente el allanamiento a la demanda.

*Justificación:* Se afirma lo anterior, ya que la prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es una forma de adquirir el derecho real de propiedad. Así, para poder adquirir un bien inmueble a través de este medio, se debe atender a lo previsto en los artículos 1199 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala y 1,156 del Código Civil para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, los cuales prevén que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por las normas referidas, puede promover juicio contra el propietario del bien o quien aparezca como tal en el Registro Público, para que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido la propiedad; para tal fin los referidos códigos sustantivos prevén diversos atributos que deben ser satisfechos. Ahora bien, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén las normas de referencia fueron colmados por la parte actora, no basta que el demandado se allane a la demanda, pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte del actor, al ser un hecho que le consta, pero no así para acreditar los atributos que prevén los códigos de referencia, ya que para lograr la constatación requerida y que el juzgador cuente con los medios suficientes para corroborar tal acreditamiento, es necesario que la parte actora aporte las pruebas que resulten idóneas para ese propósito.

*Contradicción de tesis 317/2018. Entre las sustentadas por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, y el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 29 de julio de 2020. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Ana María García Pineda.*

*Tesis y/o criterios contendientes:*

*El emitido por el entonces Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, actual Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Octavo Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 731/2015, en el que determinó que el allanamiento a la demanda no es suficiente para que el actor acredite los atributos de la posesión para la prescripción positiva de diverso inmueble, pues el referido allanamiento sólo produce el acreditamiento de la causa generadora de la posesión a título de dueño, ya que para demostrar los atributos de referencia se requiere de otros diversos medios de prueba; y,*

*El sustentado por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al resolver el juicio de amparo directo 61/2017, del que derivó la tesis aislada I.12o.C.27 C (10a.), de título y subtítulo: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL ALLANAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA ES SUFICIENTE PARA TENER POR CIERTO QUE LA POSESIÓN HA SIDO DE MANERA PACÍFICA, CONTINUA Y PÚBLICA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 16 de marzo de 2018 a las 10:19 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 52, Tomo IV, marzo de 2018, página 3436, con número de registro digital: 2016469.*

*Tesis de jurisprudencia 44/2020 (10a.). Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada a distancia de nueve de septiembre de dos mil veinte.*

*Esta tesis se publicó el viernes 06 de noviembre de 2020 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 09 de noviembre de 2020, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 16/2019.*

En ese tenor, no puede considerarse que aun cuando la parte demandada no compareció a juicio ni ofreció prueba alguna que desvirtuara la acción ejercitada por la actora ni existan diversas pruebas que la desvirtúen, los medios de prueba ofrecidos por el actor, resultan insuficientes, para acreditar la acción que hace valer.



## PODER JUDICIAL

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

De igual forma, resulta conveniente señalar que existe criterio sustentado por el máximo Tribunal de la Nación en el sentido de que, el requisito de publicidad en la posesión para la prescripción, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, **por lo que la prueba idónea para demostrar lo anterior es la testimonial**, porque son los testigos quienes pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo; de ahí que al haber quedado precisado en líneas que anteceden, que de acuerdo al artículo **1237** en correlación con el **1238** de la Ley Sustantiva Civil invocada, la posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, por virtud de prescripción positiva, debe ser: a) En concepto de dueño o titular de derecho real; b) Pacífica; c) Continua; d) Pública; e) Cierta; f) Buena fe; y g) En cinco años, cuando se posea en concepto de dueño o de titular de un derecho, y que no basta con que la parte actora demuestre tener un título traslativo de dominio que le permita ostentarse como propietario o poseedor del bien que pretende usucapir, sino que es necesario que el actor demuestre la detentación física del inmueble, con los demás requisitos establecidos por la ley; es decir, de manera pacífica, continua, pública, cierta, de buena fe y por más de cinco años. Tiene aplicación el siguiente criterio sustentado por el máximo Tribunal de la Nación que literalmente señala:

No. Registro: 195,927. Tesis aislada. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VIII, Julio de 1998. Tesis: I.9o.C.52 C. Página: 383 **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EL REQUISITO DE PUBLICIDAD EN LA POSESIÓN QUE REQUIEREN LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA, SE PRUEBA CON LA TESTIMONIAL Y NO EN BASE A PRESUNCIONES.** El requisito de publicidad en la posesión que para la prescripción adquisitiva establece el artículo 1152, fracciones I y III, del Código Civil, no se demuestra a base de presunciones, dado que sólo mediante los sentidos puede percibirse la forma en que se ha poseído un bien, por lo que la prueba adecuada es la testimonial, porque son los testigos quienes

pueden declarar cómo han percibido el desarrollo de esa situación concreta a lo largo del tiempo. NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4849/98. Agustina Martínez Guzmán. 4 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: José Castro Aguilar. Secretario: Antonio Rebollo Torres.

En las relatadas consideraciones valoradas en su conjunto una a una las pruebas ofrecidas, se arriba a la conclusión que la parte actora \*\*\*\*\*no probó la acción que ejercitó en contra de \*\*\*\*\* y del \*\*\*\*\*, pues no obstante que acreditó un título traslativo de dominio que le da derecho a poseer; sin embargo, no demostró si dicha posesión se ha dado con los requisitos exigidos por la ley para prescribir, por lo que se declara improcedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\*y como consecuencia se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* y al \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones que le fue reclamadas.

Ahora bien como resultado de la improcedencia de la acción ejercitada, de conformidad con el último párrafo del artículo **222** del Código Procesal Civil en vigor, al no proceder la acción principal, se deduce la improcedencia de la pretensión accesoria ejercitada en el presente asunto, en contra del \*\*\*\*\*, consecuentemente, se absuelve a dicha dependencia de las prestaciones que le fueron reclamadas.

En cuanto al pago de gastos y costas, toda vez que en el presente asunto se advierte que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo **164** de la ley adjetiva civil, no se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **104, 105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta.



**PODER JUDICIAL**

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

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\* no probó la acción que hizo valer contra el \*\*\*\*\*, y el \*\*\*\*\*, por los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**TERCERO.** Se declara improcedente la acción ejercitada por \*\*\*\*\* contra el \*\*\*\*\* y el \*\*\*\*\*, absolviéndose a las mismas de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

**CUARTO.** No se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **YOLANDA JAIMES RIVAS**, con quien legalmente actúa y da fe.

