



PODER JUDICIAL

Ciudad de Cuautla, Morelos a uno de octubre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva, los autos del expediente número **281/2019**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Segunda Secretaria de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

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

1.- Presentación de la demanda. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes Común del Sexto Distrito Judicial del Estado de Morelos, el dos de abril de dos mil diecinueve y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció ***** por su propio derecho, demandando en la vía ordinaria civil de ***** , las siguientes pretensiones:

*“A. Que se declare único y LEGÍTIMO PROPIETARIO mediante resolución judicial al suscrito ***** , respecto del predio rústico denominado ***** ubicado como a ***** , de una superficie de 132.000 M2. (Ciento treinta y dos mil metros cuadrados), aproximadamente, cuyas medidas y colindancias se describen en el hecho número 1 de esta demanda.*

*B. Que este H. Juzgado, determine la CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN de la Escritura pública número: ***** , de fecha de registro 23 de septiembre de 1991, respecto del predio rústico denominado “***** como a ***** , por parte del Instituto del (sic) Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (ISR y C Morelos), a nombre de la demandada la ***** .*

*C. Se ordene al ISR y C. Morelos, la adecuada INSCRIPCIÓN a favor del suscrito ***** , respecto del predio rústico denominado “***** como a ***** , en acatamiento a la sentencia de mérito, y, en consecuencia, me sirva como título de propiedad.*

*D. En acatamiento a la sentencia que resulte del presente juicio, se ordene a Catastro del Municipio de Ciudad Ayala en el Estado de Morelos, la CANCELACIÓN de registro catastral a nombre de la demandada ***** , y la INSCRIPCIÓN a favor de ***** , respecto del predio en litigio.*

E. Se condene al pago de gastos y costas a los demandados.

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

Manifestando como hechos constitutivos de dichas pretensiones, los que constan en el escrito de demanda respecto y los cuales en este apartado deben tenerse por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias, exhibió documentos descrito en el sello fechador de la citada oficialía e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, previo a que fue subsanada la prevención recaída a la demanda, se admitió a trámite la misma en la vía y forma propuesta, se ordenó formar y registrar el expediente en el Libro de Gobierno correspondiente; ordenándose también emplazar y correr traslado a los demandados para que dentro del término de diez días comparecieran a dar contestación a la demanda incoada en su contra y finalmente se decretó una medida de conservación de la materia litigiosa.

3.- Emplazamientos. Con fechas diez y once de junio y nueve de agosto, todos de dos mil diecinueve, fueron emplazados a juicio los demandados *****
***** , respectivamente.

4.- Contestaciones de demanda. Por escritos recibidos en la oficialía de partes de este Juzgado los días veinticinco de junio y veintidós de agosto de dos mil diecinueve, los demandados ***** , dieron contestación a la demanda incoada en su contra.



PODER JUDICIAL

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

5.- Emplazamiento por edictos. Atendiendo al desconocimiento del domicilio de la demandada ***** en auto de fecha veinte de febrero de dos mil veinte, se ordenó su emplazamiento por medio de la publicación de edictos por tres veces de tres en tres días en el boletín judicial y en el periódico Diario de Morelos, los cuales fueron exhibidos por el abogado patrono de la parte actora en escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el catorce de noviembre de dos mil veinte.

6.- Rebeldía. Por autos de fechas veintiocho de junio de dos mil diecinueve y veintinueve de octubre de dos mil veinte, en virtud que los demandados CATASTRO DEL MUNICIPIO DE AYALA EN EL ESTADO DE MORELOS y ***** no habían dado contestación a la demanda instaurada en su contra, se declaró su correspondiente rebeldía, ordenándose que las posteriores notificaciones aún las personales le surtieran efectos por medio de la publicación de las mismas en el boletín judicial.

7.- Audiencia de conciliación y depuración. Con fecha cuatro de marzo de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la celebración de la audiencia de conciliación y depuración en el presente asunto y a la cual solo compareció el actor y su abogada patrono por lo cual, no fue posible llevar a cabo una conciliación entre las partes, por lo que se procedió a la depuración del juicio y posteriormente se abrió el mismo a prueba por el plazo de ocho días

8.- Pruebas de la parte actora. Dentro del periodo probatorio la parte actora ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: Las confesionales a cargo de *****y *****, las documentales consistentes en copias certificadas de la escritura pública número 8465, contrato privado de compraventa de fecha nueve de marzo de dos mil diez y oficio ST/IP/F200125/19 de fecha cinco de febrero de dos mil diecinueve, la testimonial de ***** La instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

9.- Audiencia de pruebas y alegatos. Con fechas veinticinco de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos en el presente asunto en donde se desahogaron las pruebas admitidas, después se pasó al período de alegatos y, finalmente, atendiendo al estado procesal, se citó a las partes para oír sentencia.

10.- Regularización del procedimiento. Por auto de fecha cinco de agosto de dos mil veintiuno se procedió a regularizar el procedimiento, dejándose sin efectos la citación para sentencia señalada, ordenándose que previamente a dictarse sentencia definitiva en el presente asunto, se requiriera a la parte actora ***** y al demandado *****, para que, dentro del plazo de tres días exhibieran ante este Juzgado copia certificado o testimonio de la aludida escritura pública dos mil ochocientos treinta, pasada ante la fe del Notario Público número ciento setenta y seis de la hoy Ciudad de México,

**PODER JUDICIAL**

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

con la cual el demandado *****celebró el contrato privado de compraventa en su carácter de apoderado legal de *****.

11.- Cumplimiento al requerimiento. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, el actor exhibió copias certificadas de la escritura pública número 8465 donde el Notario hizo mención de la escritura pública dos mil ochocientos treinta, pasada ante la fe del Notario Público número ciento setenta y seis de la hoy Ciudad de México, con la cual el demandado *****celebró el contrato privado de compraventa en su carácter de apoderado legal de *****.

12.- Citación para sentencia. Por auto de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, en atención al estado procesal del asunto, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, posteriormente en auto de fecha quince de septiembre de este año, se ordenó notificar a las partes del presente asunto respecto de la designación de la suscrita Juzgadora como nueva titular del Juzgado, en consecuencia al ya haberse realizado dichas notificaciones, enseguida se procede a emitir la sentencia definitiva al tenor de los siguientes

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

I.- Competencia. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para resolver el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del

Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos;
que señala:

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

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

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

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

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

Este juzgado resulta competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción ordinaria civil sobre prescripción positiva. Asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos al tratarse



PODER JUDICIAL

7

Exp. Núm. 281/2019-2

Ordinario civil
Segunda Secretaria

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

sobre pretensiones sobre derechos reales; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia y por último, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que literalmente dice:

“...Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: ... III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto pues dado que la actora reclama una pretensión real sobre un inmueble que se ubica en Ayala, Morelos, lugar en donde este juzgado ejerce su competencia; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia. Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

*Novena Época
Registro: 168719
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Octubre de 2008
Materia(s): Común
Tesis: II.T.38 K
Página: 2320
COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO
POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN
PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO
PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE
EL AMPARO INDIRECTO.*

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Vía. Como un segundo aspecto, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues 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

**PODER JUDICIAL**

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

tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época

Registro: 178665

Instancia: Primera Sala

Jurisprudencia

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005*

Materia(s): Común

Tesis: 1a./J. 25/2005

Página: 576

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

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

Así, una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía ordinaria civil elegida es la correcta**, pues el artículo 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos establece la procedencia de esta vía en la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción, pues literalmente refiere lo siguiente:

*“...El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de ellos en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido la propiedad por virtud de la prescripción. **Este juicio se seguirá en la vía ordinaria**”.*

III.- Legitimación. Enseguida se procede al estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación del Juzgado para ser estudiada en sentencia definitiva, por lo que, en primer término, resulta esencial mencionar la diferencia entre este tipo de legitimación con relación a la denominada “ad procesum”, pues ésta última se refiere y tiene relación, en esencia, con los presupuestos del procedimiento, esto es, la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro y que fue debidamente estudiada y analizada durante la secuela del presente juicio. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

**PODER JUDICIAL**

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

Novena Época.

Instancia: Segunda Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo: VII,

Enero de 1998.

Tesis: 2a./J. 75/97.

Página: 351.

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, debe ser entendida como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados; en consecuencia el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, y este tipo de legitimación únicamente puede ser estudiada en sentencia definitiva, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...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...”

Además en base a la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600
LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.
Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa de la parte actora **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el artículo 661 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que textualmente refiere:

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



PODER JUDICIAL

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

Como se advierte, el artículo en comento establece que quien 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; con base en lo anterior, es que se considera acreditada la legitimación de la parte actora *****, ello en virtud que del escrito de demanda, expone y afirma haber poseído el inmueble del cual demanda su prescripción por el tiempo y las condiciones que refiere el Código Civil para que opere la figura jurídica de la usucapión, situación que encuadra en la hipótesis que prevé el dispositivo legal referido.

En el mismo sentido, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva de los demandados *****, *****, en base a que, por cuanto a la primera de los mencionados, es decir, *****, de la documental consistente en certificado de libertad o de gravamen que se adjuntó al escrito donde se subsanó la prevención hecha a la demanda, expedido por el *****, aparece dicha demandada ***** como propietaria del inmueble objeto de la pretensión de usucapión, por tanto encuadra dentro de la hipótesis prevista por el precepto señalado.

Igualmente, se considera debidamente acreditada la legitimación pasiva de *****, en virtud que la parte

actora reclama las inscripciones y cancelaciones en dichas dependencias derivadas de la sentencia de este juicio de prescripción positiva,. Lo anterior sin perjuicio del análisis de fondo de la acción, porque el estudio de la legitimación no significa la procedencia en sí de todas las pretensiones reclamadas en el juicio.

Ahora bien, con base igualmente en las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que en el caso sujeto a estudio, **no** se acredita la legitimación del demandado *****, pues el carácter con el que intervino en el contrato privado de compraventa que la parte actora aduce como causa generada de su posesión, fue únicamente el de apoderado legal de *****, ello en concordancia a lo dispuesto por el artículo 1999 del Código Civil en vigor del Estado que a la letra dice:

“ARTICULO 1999.- NOCIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO. El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar a nombre y por cuenta del mandante, o sólo por su cuenta, los actos jurídicos que éste le encargue...”

Conforme a lo anterior, se advierte que el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar **a nombre y por cuenta** del mandante, o sólo por su cuenta, los actos jurídicos que éste le encargue, más de ninguna forma puede considerarse que el mandatario substituya al mandante en el cumplimiento de sus obligaciones, en este caso, que pueda reclamársele también la prescripción positiva o usucapión del predio, sino que el mandato como tal, impone al mandante la obligación de cumplir con todas

**PODER JUDICIAL**

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

las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 2226 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, es decir, la demanda únicamente debe ser dirigida contra la persona que aparezca como propietaria del predio en el ***** y/o en su caso la persona quien le transmitió la propiedad o el dominio del predio al actor, pero no contra la persona como en este caso cuya actuación se limitó a ser la de apoderado legal en el contrato de compraventa.

En las relatadas consideraciones, se declara que ***** carece de legitimación pasiva en el presente asunto y como consecuencia se le absuelve de todas y cada una de las pretensiones que le fueron reclamadas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

IV.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción de prescripción positiva que en la vía ordinaria civil entabló *****.

Marco jurídico aplicable.

Al respecto, al tratarse de **prescripción adquisitiva**, se cita como marco jurídico los artículos 1223, 1224, 1225, 1226 1237, 1238 y 1242 del Código Civil en vigor del Estado de Morelos, mismos que a la letra dicen:

*“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”

2ARTICULO 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”*

*“ARTICULO *1242.- PROMOCION DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO DE PRESCRIBIR. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. En caso de que el poseedor tenga conocimiento de que el propietario real del inmueble sea persona distinta a la señalada en el Registro Público de la Propiedad, deberá igualmente, promover juicio contra éste. En todo caso,*

**PODER JUDICIAL**

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

para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión”

Conforme a los referidos dispositivos, la prescripción es un medio de adquirir bienes o derechos, o de perder éstos últimos, así como de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, siendo la prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes 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, esto es, en cinco años, cuando se poseen con las condiciones antes señaladas y que en todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

En ese tenor, la posesión apta para prescribir, además de ser en concepto de dueño, debe fundarse en el ejercicio efectivo de la posesión durante el plazo establecido en la ley, lo que se traduce en el uso y goce real del bien. Esto es, debe sustentarse en una posesión continua, actual, directa, efectiva y permanente, que no sea interrumpida, y sólo puede tener lugar sobre bienes que están en el comercio, es decir, que son susceptibles de apropiación.

Es continua la posesión que no es interrumpida, y que se ejerce sin contradicción, por parte del interesado, esto es, de quien tiene el derecho de propiedad sobre el bien. El que se demuestre en el juicio que durante el plazo necesario para que opere la prescripción hubo alguna contradicción, por parte del interesado, o el

reconocimiento del derecho del propietario, por parte de quien pretende usucapir, interrumpe el plazo para la prescripción, lo que inutiliza el plazo transcurrido con anterioridad.

Es pacífica la posesión que se ejerce sin violencia. Por ello, cuando se entra en posesión en virtud de actos violentos, el cómputo del plazo para la prescripción inicia hasta que los actos de violencia cesan. Asimismo, para que la posesión sea pacífica no debe estar sometida a controversia judicial -ni sobre la propiedad ni sobre la posesión- durante el lapso requerido para que opere la prescripción. La interposición de una demanda o de algún recurso interrumpe la prescripción.

Finalmente, es pública la posesión que se ejercita de modo que tengan conocimiento de ella no sólo los que tengan interés en interrumpirla, sino todo el mundo. Ello, en oposición a la posesión clandestina, esto es, la que se oculta de quienes pueden tener interés en interrumpirla.

La doctrina que ha ido construyendo el Alto Tribunal del País sobre las características que requiere la posesión originaria para prescribir, señala que la publicidad en la posesión debe manifestarse ostensiblemente, de manera indiscutible y objetiva, siendo susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante la ejecución de actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella, como dueño en sentido económico, frente a todo el mundo; que ejerce un poder indiscutible, de orden

**PODER JUDICIAL**

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

económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos

Estudio sobre la prescripción positiva.

Ahora bien, una vez que se ha determinado la identificación correcta del inmueble materia del presente asunto, enseguida se procede al estudio en sí de la pretensión de prescripción positiva y en ese tenor, analizadas que fueron las probanzas desahogadas en el presente juicio, se determina que la acción ejercitada es **procedente** al haberse acreditado la posesión con las características requeridas por la ley de la actora en relación al inmueble objeto del juicio, tal y como se expondrá enseguida.

Causa generadora de la posesión.

En primer lugar, se considera que la causa generadora de la posesión expuesta por la parte actora en su demanda, esto es que con fecha nueve de marzo de dos mil diez celebró con un contrato de compraventa con la ahora demandada ***** por conducto de su apoderado legal *****, respecto del predio identificado como predio rústico denominado ***** ubicado como a *****, de una superficie de 132.000 M2. (Ciento treinta y dos mil metros cuadrados), aproximadamente, con las siguientes medidas y colindancias: al norte, con ejido de trescientos metros, al sur, con *****, en trescientos metros, al oriente con *****, en cuatrocientos cuarenta metros y al poniente

con *****en cuatrocientos cuarenta metros, se encuentra plenamente acreditado, en términos de la prueba documental consistente en el propio contrato privado de compraventa, celebrado el nueve de marzo de dos mil diez por el actor ***** y la demandada ***** por conducto de su apoderado legal *****, documental que al no haber sido objetada es factible concederle valor probatorio, en virtud que de dicha documental se advierte y por tanto se acredita que con fecha nueve de marzo de dos mil diez, se celebró un contrato de compraventa entre el actor y la citada demandada, por conducto de su apoderado legal, respecto del predio materia del presente asunto, acreditándose así la causa generadora de la posesión que invoca la actora en este juicio.

Máxime que el carácter de apoderado legal de *****con relación a *****, queda debidamente acreditado en término de la copia certificada del instrumento público número ocho mil cuatrocientos sesenta y cinco, pasado ante la fe del Notario Público número cuatro de la Sexta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, de fecha cuatro de septiembre de mil novecientos noventa, documental que por su carácter eminentemente público, se le confiere plena eficacia probatoria con relación al carácter de apoderado legal de *****con relación a ***** toda vez que en dicha escritura pública, el Fedatario Público de referencia asentó en el apartado de personalidad que *****le acreditaba su personalidad de apoderado legal a su vez con la escritura pública número dos mil

**PODER JUDICIAL**

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

ochocientos treinta, pasada ante la fe del Notario Público número ciento setenta y seis de la hoy Ciudad de México, siendo suficiente dicha mención para tener por justificado el carácter de apoderado legal. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

Época: Décima Época

Registro: 2001150

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro X, Julio de 2012, Tomo 3

Materia(s): Laboral

Tesis: XXVII.1o.(VIII Región) 11 L (10a.)

Página: 2011

PERSONALIDAD EN EL PROCEDIMIENTO LABORAL. SU ANÁLISIS NO COMPRENDE EL ESTUDIO DE LA LEGALIDAD DE LOS ANTECEDENTES DEL PODER NOTARIAL OTORGADO EN NOMBRE DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL.

Conforme a la interpretación sistemática de los artículos 692, fracción III, de la Ley Federal del Trabajo y 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, al examinarse en un juicio laboral el testimonio notarial con el que pretende acreditarse la personalidad del apoderado de una sociedad mercantil, debe determinarse si en dicho instrumento se hizo constar la denominación o razón social, domicilio, duración, importe del capital y su objeto social, así como las facultades estatutarias o delegadas del otorgante para expedir poderes en nombre de la sociedad. Este examen de personería únicamente implica dilucidar si en el testimonio de la escritura pública que contiene el poder, se evidenció la corroboración de tales antecedentes, a través de la relación (descripción detallada), la inserción (transcripción) o el agregado al apéndice de los documentos fidedignos e idóneos exhibidos ante el notario. En cambio, resulta inviable estudiar como cuestiones de personalidad: a) la legalidad de los actos de la asamblea general en los que se hayan establecido los atributos de la sociedad mercantil (nombre, domicilio, duración, patrimonio y objeto); b) la legalidad de las determinaciones de la asamblea general o del órgano administrativo en las que se haya dotado al otorgante del poder de facultades para delegar representación; y, c) la capacidad o personalidad de los sujetos que hubiesen intervenido en la toma de las referidas decisiones como socios integrantes de la asamblea general o miembros del órgano administrativo correspondiente. En efecto, la exigencia de hacer constar los antecedentes en el poder notarial no tiene como finalidad permitir que terceros extraños a la sociedad se inmiscuyan en la actividad jurídica de ésta, cuestionando los procedimientos, la forma o el fondo de las decisiones sociales, sin contar con un interés que legitime esa injerencia. En cambio, dicha constatación documental sólo tiene por objeto informar y generar certeza a los terceros sobre la existencia de los actos precedentes que

originaron las características esenciales de la persona colectiva y la representación otorgada a su apoderado. Además, el sentido racional de la eficacia de actos jurídicos concatenados implica que el anterior sirve para fundar el posterior, pero no a la inversa. Luego, la legalidad de los actos sociales que anteceden al poder no podría cuestionarse al analizar éste, pues para efectos de él, aquéllos se presumen existentes y válidos, entretanto no se demuestre que fueron declarados nulos o inexistentes en un juicio en el que se haya impugnado directamente su eficacia.

Además debe también señalarse que la causa generadora de la posesión se acredita en términos de la documental pública consistente en el certificado de libertad o de gravamen que se anexó al escrito mediante el cual se subsanó la prevención recaída a la demanda, documental que al no haber sido desvirtuada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le confiere valor probatorio pleno y con las cuales se acredita que **la propiedad del predio materia de la usucapión, pertenecía originalmente a ******* por tanto podía disponer libremente del bien para su enajenación, en este caso al hoy actor ***** y por tanto éste último acredita a cabalidad la causa generadora de su posesión.

Características de la posesión.

En otro aspecto, cabe citar, respecto de los diversos requisitos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción, se determina que los mismos quedan plenamente acreditados lo anterior en base a las siguientes consideraciones: Por lo que respecta al elemento relativo a que la posesión sea en **concepto de dueño**, se considera plenamente acreditado; para justificar lo anterior, conviene exponer algunos aspectos



PODER JUDICIAL

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

relativos a este elemento, por ello, en primer lugar se determina que la posesión ejercida en concepto de dueño, es la única apta para prescribir, por ello es un requisito necesario e indispensable para la procedencia de la prescripción adquisitiva, pues se insiste, solo dicha posesión es apta para prescribir, ya que es evidente que para que prospere una revelación en el sentido de que se adquirió la posesión en concepto de dueño o de propietario, es menester que se demuestre la causa que le dio ese carácter, pues si sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción, es claro que no es suficiente para ello la posesión derivada o precaria.

Considerar lo contrario, daría lugar a que, el simple detentador, el arrendatario o depositario, a su capricho, podrían constituirse en poseedores en nombre propio, cambiando su verdadera condición de poseedores precarios para pretender, luego de cierto tiempo, adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, con la sola manifestación de que siempre han poseído en concepto de dueños o de propietarios en virtud de determinado acto jurídico de dominio, cosa jurídicamente inaceptable, en atención a que una posesión derivada o precaria debe continuar con esa calidad, mientras no sobrevenga la mutación establecida en la ley.

En ese sentido, esta autoridad considera que dicho elemento quedó plenamente demostrado con base en que, como se ha expuesto previamente en la

presente resolución, la actora acreditó la causa generadora de su posesión, esto es el contrato privado de compraventa realizado sobre el predio objeto del juicio; en consecuencia, al haberse acreditado la causa, también se acredita que la posesión que detenta el actor es en un concepto de dueño pues acredita entrar en posesión del predio en virtud del contrato de compraventa y por ello en su carácter de propietario de dicho predio.

Finalmente, en relación con los diversos elementos de la posesión constitutivos de la prescripción adquisitiva (ejercida en forma pacífica, continua, pública, cierta y por el tiempo cinco años) se consideran debidamente acreditados en términos de las pruebas ofrecidas por la parte actora y con las constancias procesales que integran el presente asunto; así, de manera individual, se estima que las características de la posesión se probaron con los siguientes elementos:

1.- **Pacífica.** Así, este elemento se estima probado por dos aspectos esenciales. a).- En virtud de haberse demostrado la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato privado de compraventa). b).- Al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario.

Ello porque al haberse acreditado la causa generadora de la posesión invocada por la parte actora (contrato privado de compraventa), se acredita que la posesión se adquirió sin violencia, por lo que debe considerarse que continua de esta manera a menos que se demuestre lo contrario, lo cual no acontece 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

presente asunto, toda vez que de autos no se advierte la existencia de actos agresivos o beligerantes en la posesión (no pacífica). Sirve de apoyo a lo anterior la tesis I.3o.C.498 C del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la página 1484 del Tomo XXII, julio de 2005, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta (registro 177884), de rubro y texto:

"POSESIÓN EN FORMA PACÍFICA. SE PRESUME QUE CONTINÚA ASÍ COMO CONSECUENCIA DEL TÍTULO GENERADOR DE LA POSESIÓN Y CORRESPONDE LA CARGA DE LA PRUEBA DE DESVIRTUARLA A QUIEN LA CUESTIONA.-Conforme a los artículos 823 y 827 del Código Civil para el Distrito Federal cuando la posesión se adquiere sin violencia se considera pacífica y se presume que continúa de esa forma a menos que se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión; por tanto quien demanda la prescripción positiva de un inmueble y presenta como causa generadora de su posesión un título traslativo de dominio tiene a su favor la presunción de que la posesión continúa siendo en forma pacífica y corresponde a quien cuestiona tal calidad demostrar que la posesión no ha sido pacífica sino que se ha mantenido a través de la fuerza."

2.- **Continua.** A su vez, la continuidad también se infiere al haberse acreditado previamente la causa generadora de la posesión de la parte actora (contrato privado de compraventa) y al no existir prueba alguna que demuestre lo contrario. En efecto, al acreditarse plenamente que la parte actora entró en posesión del predio materia del juicio en virtud de un contrato privado de compraventa el nueve de marzo de dos mil diez, se acredita en consecuencia la fecha en que entró a poseer el inmueble (nueve de marzo de dos mil diez) y en virtud de no encontrarse de autos elementos que demuestren lo contrario, que la referida posesión que detenta es de forma continua hasta la fecha. En apoyo a lo anterior, es

oportuno citar la tesis sustentada por la otrora Tercera Sala del Órgano Jurisdiccional Supremo de la Nación, visible en la página 2716 del Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343793), que se lee:

"POSESIÓN PACÍFICA Y CONTÍNUA (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).-Las características de la posesión pacífica y continúa son simplemente negativas, pues sólo significan que la posesión no se adquirió por violencia, ni fue interrumpida por alguno de los medios legales que especifica de una manera expresa el artículo 1201 del Código Civil."

3.- **Pública.** Por su parte, la publicidad de la ocupación, también queda evidenciada del cúmulo probatorio, específicamente en lo que respecta al aludido contrato privado de compraventa (causa generadora de la posesión), el cual, al no haber sido impugnado, se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; en efecto, con la referida documental se advierte y se revela la actitud a través del tiempo de la actora en referencia con el inmueble a prescribir, es decir, dicha documental constituye, de manera indirecta, indicios de la actitud pública con la cual se ha disfrutado la posesión del inmueble. En ese sentido, es menester citar la diversa tesis de la pluricitada Tercera Sala, publicada en la página 2716, Tomo CV, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación (registro 343795), que dispone:

"POSESIÓN PÚBLICA DE INMUEBLES (LEGISLACIÓN DE VERACRUZ).-Conforme al artículo 861 del Código Civil, es posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y es evidente que tratándose de inmuebles,



PODER JUDICIAL

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

tal posibilidad siempre existe cuando se realizan directamente los hechos posesorios por el mismo poseedor."

4.- Cierta y por el periodo de cinco años. Estos elementos se acreditan en base a la documental consistente en el contrato privado de compraventa de fecha nueve de marzo de dos mil diez, celebrada entre ***** y la demandada ***** por conducto de su apoderado legal ***** , respecto del inmueble materia del presente juicio, documental que al no haber sido objetada, se le confiere pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, pues dicha documental es un documento o título que no deja dudas respecto a la posesión originaria que detentan el ahora actor y respecto de la fecha en que entró en posesión del inmueble, esto es el nueve de marzo de dos mil diez, por lo que a la fecha de la presentación de la demandada (dos de abril de dos mil diecinueve), había transcurrido en exceso el plazo de cinco años a que hace referencia el artículo 1238 del Código Civil en vigor del Estado.

Aunado a lo anterior, debe decirse que la procedencia de la acción ejercitada se acredita además con el resultado de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora a cargo de ***** , que fue desahogada en diligencia de veinticinco de junio de dos mil veintiuno, pues en esta el ateste de referencia manifestó, en lo que interesa, lo siguiente: conocer a su presentante desde hace treinta años porque es su papá, que conoce a *****y ***** desde hace once años, que conoce

el inmueble denominado ***** como a ocho kilómetros de la cabecera municipal de Villa de Ayala en el Estado de Morelos, que el nueve de marzo de dos mil diez su presentante ***** adquirió la posesión del predio y que a la fecha se encuentra en posesión del mismo en calidad de propietario, que dicho inmueble lo ha poseído de forma pacífica, pública, continua y de buena fe, fundando la razón de su dicho en que estuvo presente cuando se firmó el convenio..

Testimonio al que se le concede valor y eficacia probatoria conforme a lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; pues dicho atestes fue claro y uniforme; además que es mayor de edad, le constan lo que ha manifestado. Aunado a que en el medio probatorio en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho que el ateste declaró uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, conocedor directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, quien apreció la realidad del caso; circunstancia que nos lleva a deliberar que el ateste tiene completa imparcialidad y por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declaró.

Testimonio que se deduce que es de una persona que presencié de cerca los hechos sobre los cuales expuso, y de donde se advierte que el inmueble denominado ***** como a ocho kilómetros de la cabecera municipal de Villa de Ayala en el Estado de



PODER JUDICIAL

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

Morelos, lo posee el actor ***** desde el nueve de marzo de dos mil diez al haber adquirido la propiedad del mismo y que a la fecha se encuentra en posesión del mismo en calidad de propietario y que dicho inmueble lo ha poseído de forma pacífica, pública, continua y de buena fe, por lo que dicha probanza es apta para acreditar la posesión que detenta el actor del predio y que ésta es apta para prescribir. Robustece lo anterior las siguientes tesis que a continuación se enuncian:

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

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

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

*Novena Época
Registro: 201551
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
IV, Septiembre de 1996
Materia(s): Civil
Tesis: I.8o.C.58 C
Página: 759*

“TESTIMONIAL. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

Es de explorado derecho que las declaraciones de quienes atestiguan en un procedimiento judicial deben ser valoradas por el juzgador, teniendo en cuenta tanto los elementos de justificación concretamente especificados en las normas positivas

de la legislación aplicable, como todas las demás circunstancias, objetivas y subjetivas que, mediante un proceso lógico y un correcto raciocinio, conduzcan a determinar la mendacidad o veracidad del testigo, pues éste no sólo es un narrador de un hecho, sino ante todo de una experiencia que vio y escuchó y por ende, su declaración debe apreciarse con tal sentido crítico. Por otra parte, la valoración de la prueba testimonial implica siempre dos investigaciones, a saber: la primera relativa a la veracidad del testimonio en la que se investiga la credibilidad subjetiva del testigo; la segunda es sobre la credibilidad objetiva del testimonio, tanto de la fuente de la percepción que el testigo afirma haber recibido, como en relación al contenido y a la forma de la declaración”.

Así pues, analizadas que son en su conjunto las probanzas que se han reseñado en la presente resolución, conforme a la lógica, la experiencia e interpretación jurídica correspondientes, es de advertirse que tales probanzas corroboran las argumentaciones vertidas por la actora en las que sustenta su pretensión, toda vez que prueban de forma fehaciente que la posesión que detenta del predio en cuestión reúne los extremos que al caso prevé el artículo 1237 de la Ley sustantiva civil, por ende esta autoridad considera que es procedente su acción de prescripción.

Máxime que también debe considerarse el contenido de la prueba documental ofrecida por la parte actora consistente en el oficio ST/IP/F200125/2019 de fecha cinco de febrero de dos mil diecinueve, expedido por el Subdelegado Técnico del Registro Agrario Nacional, toda vez que del mismo se aprecia que el inmueble materia del juicio no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de un núcleo agrario. Probanza a la cual se le confiere pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

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

Finalmente, resulta necesario destacar que esta autoridad considera irrelevante al resultado del fallo la prueba confesional que ofreció el actor a cargo del demandado ***** toda vez que, como se aprecia de líneas precedentes, dicha persona no tiene legitimación pasiva en el presente asunto y por ende, no se procederá al estudio de dicha probanza.

V.- ESTUDIO DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Ahora bien, en virtud de la procedencia de la acción ejercitada, enseguida debe procederse, por sistemática jurídica, al estudio de las defensas y excepciones que opuso el demandado ***** , quien de su correspondiente escrito de contestación, se aprecia que opuso las siguientes:

- 1.- La falta de acción y derecho.
- 2.- La falta de legitimación en la causa como en el proceso.
- 3.- La de contestación.
- 4.- La de normatividad administrativa.

Al respecto este Juzgado declara que dichas excepciones son **infundadas** conforme a los motivos y consideraciones que se expondrán enseguida. Por lo que se refiere a las excepciones a las que dicha institución demandada denomina como falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso, se consideran infundadas atendiendo a dos aspectos esenciales, el primero relativo a que la demandada las opone en términos generales, esto es no expone los hechos en que hace consistir las mismas,

contraviniendo con ello, como se ha dicho lo dispuesto por el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

En un segundo aspecto y en consideración a la denominación genérica de estas excepciones, esto es, la falta de acción y derecho, falta de legitimación a la causa así como al proceso en términos generales se consideran infundadas atendiendo a los argumentos vertidos en esta resolución atinentes a la procedencia de la acción y de la legitimación de las partes, y que fueron referidas previamente.

Por lo que se refiere a la excepción que denomina de contestación, se considera improcedente atendiendo a que no se determina con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, pues la simple manifestación genérica que opone la excepción de contestación no permite observar el hecho preciso en que se hace consistir, tal y como lo dispone el artículo 255 del Código Procesal Civil en vigor del Estado.

Finalmente por cuanto a la excepción relativa a la normatividad administrativa, se considera improcedente tomando en consideración que en esta excepción la institución registral demandada únicamente expone que una vez dictada la sentencia la parte actora deberá cumplir con los requisitos que enuncia, sin embargo esta circunstancia de ninguna manera destruye o retarda el curso de la acción de la actora, naturaleza propia de las excepciones planteadas en un procedimiento, por ende, la alegación que hace la parte demandada de que

**PODER JUDICIAL**

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

después de la sentencia la parte actora deberá cumplir con los requisitos, no entra dentro de esa división.

En las relatadas circunstancias, se declaran **infundadas** las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada *****, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

VI.- DECISIÓN.- Por lo anterior, atendiendo a que no existe prueba alguna que desvirtúe la acción que se intenta y, en virtud de que la posesión detentada por la actora, es apta para prescribir, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley civil para tal efecto, se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión que en la vía ordinaria civil ejerció ***** contra *****, *****, a quienes debe condenárseles al cumplimiento de las pretensiones que les fueron reclamadas con excepción de los gastos y costas pues como se expondrá en líneas que anteceden, la misma es improcedente atendiendo a que no se actualizan los supuestos de ley para ello.

En consecuencia, se declara que *****, se ha convertido en **PROPIETARIO** por **prescripción positiva** del bien inmueble identificado como predio rústico denominado ***** ubicado como a *****, de una superficie de 132.000 M2. (Ciento treinta y dos mil metros cuadrados), aproximadamente, con las siguientes medidas y colindancias: al norte, con ejido de trescientos metros, al sur, con *****, en trescientos metros, al oriente con *****, en cuatrocientos

cuarenta metros y al poniente con *****en cuatrocientos cuarenta metros, mismo que está inscrito en el *****, bajo el folio real 524937-1, **sirviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

Ahora bien, tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se ordena tanto al *****, así como a ***** la cancelación de los asientos registrales y catastrales que existen a nombre de *****, respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre del actor *****, por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena girar, con los insertos necesarios, los oficios de estilo a dichas dependencias, quedando la tramitación de los mismos, así como las erogaciones que en su caso se generen, por conducto de la parte actora.

Respecto al pago de gastos y costas que reclama la parte actora, en virtud que de autos no se advierte que las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, en términos de los dispuesto por el artículo 164 del Código Procesal Civil en vigor del Estado, **no se hace condena alguna** por estos conceptos, debiendo cada parte reportar las que en su caso hubiere erogado.

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

**PODER JUDICIAL**

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, lo anterior en términos de lo expuesto en los considerandos primero y segundo de ésta resolución.

SEGUNDO.- Atendiendo a los motivos y consideraciones señalados en esta sentencia, se declara que el demandado *****, carece de legitimación pasiva en el presente asunto y por tanto se le absuelve de las pretensiones que el fueron reclamadas, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar-

TERCERO.- Por las consideraciones señaladas en esta sentencia, se declara **procedente** la acción sobre prescripción positiva o usucapión que en la vía ordinaria civil ejercitó ***** contra *****, **DIRECTOR DEL ******* (quien no acreditó sus defensas y excepciones) y ***** a quienes debe condenárseles al cumplimiento de las pretensiones detalladas en esta sentencia.

CUARTO.- En consecuencia, se declara que *****, se ha convertido en **PROPIETARIO** por **prescripción positiva** del bien inmueble identificado como predio rústico denominado ***** ubicado como a *****, de una superficie de 132.000 M2. (Ciento treinta y dos mil metros cuadrados), aproximadamente, con las siguientes medidas y colindancias: al norte, con ejido de trescientos metros, al sur, con ***** , en

trescientos metros, al oriente con ***** , en cuatrocientos cuarenta metros y al poniente con *****en cuatrocientos cuarenta metros, mismo que está inscrito en el ***** , bajo el folio real 524937-1, **sirviéndole como título de propiedad la presente resolución**, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

QUINTO.- Tomando en consideración lo que dispone el artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, se ordena tanto al ***** , así como a ***** la cancelación de los asientos registrales y catastrales que existen a nombre de ***** , respecto del inmueble materia del presente juicio, e inscribirla a su vez, a nombre del actor ***** , por tanto, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, se ordena girar, con los insertos necesarios, los oficios de estilo a dichas dependencias, quedando la tramitación de los mismos, así como las erogaciones que en su caso se generen, por conducto de la parte actora.

SEXTO.- No se hace condena en costas en esta instancia, atendiendo a los razonamientos señalados en esta sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **LILLIAN GUTIERREZ MORALES** Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Sexto Distrito Judicial del Estado, quien actúa ante la Secretaria de Acuerdos

**PODER JUDICIAL**

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

adscrita a la Segunda Secretaría de este Juzgado,
Licenciada **CRISTHYAN ARACELY ORTEGA MEZA**,
quien da fe.

RGV

En el “**BOLETÍN JUDICIAL**” número _____ correspondiente
al día _____ de _____ de 2021, se hizo la
publicación de ley de la resolución que antecede. **CONSTE.**
El _____ de _____ de 2021 a las doce horas
del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón
anterior. **CONSTE.**