



88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

PODER JUDICIAL

Zacatepec, Morelos; a veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** en los autos del expediente número **88/2021**, relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovido por ***** contra *****, *****Y *****e *****, radicado en la Tercera 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 **treinta y uno de marzo 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 *****, *****Y *****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 y uno de marzo 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 cédula de notificación de **dieciséis de abril de dos mil veintiuno.**

b): ***.** Mediante cédula de notificación de **dieciséis de abril de dos mil veintiuno.**

c): ***.** Mediante cédula de notificación de **dieciséis de abril de dos mil veintiuno.**

d) ***:** Mediante cedula de notificación de **tres de mayo de dos mil veintiuno.**

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

a) ***.** Mediante auto de **veintitrés de abril de dos mil veintiuno**, se le tuvo por presentado allanándose a la demanda entablada en su contra, ordenando la ratificación de su allanamiento ante la presencia judicial.

b) ***.** Mediante auto de **veintitrés de abril de dos mil veintiuno**, se le tuvo por presentado allanándose a la demanda entablada en su contra, ordenando la ratificación de su allanamiento ante la presencia judicial, lo que realizó el **catorce de mayo de dos mil veintiuno.**

c) ***.** Mediante auto de **veintitrés de abril de dos mil veintiuno**, se le tuvo por presentada allanándose a la demanda entablada en su contra, ordenando la ratificación de su allanamiento ante la presencia



PODER JUDICIAL

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

judicial, lo que realizó el **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**.

d) *****: Mediante escrito presentado el **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno**, y por auto de **diecinueve 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 **diecinueve de mayo 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 **nueve de junio de dos mil veintiuno**, se desahogó la audiencia de Conciliación y Depuración, en la que se hizo constar la 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 **catorce de junio 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 por la parte actora.

8.- DESAHOGO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.- El **veintidós de julio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, en la cual,

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

se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y al no existir prueba pendiente para desahogar, se tuvieron por formulados los alegatos de la parte actora y por perdido el derecho de los codemandados para formular los que a su parte correspondían.

9.- CITACIÓN PARA SENTENCIA. Por auto de **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

10.- REGULARIZACION DEL PROCEDIMIENTO.- Por auto de **veinticinco de agosto de dos mil veintiuno**, se regularizó el procedimiento y se requirió al codemandado *********, para que en el plazo de tres días compareciera ante la presencia judicial a fin de ratificar el allanamiento formulado mediante escrito de cuenta **1368**, con el apercibimiento que en caso de no dar cumplimiento a lo anterior, se le tendría por perdido su derecho para tal efecto.

11.- PRECLUSION Y CITACION PARA SENTENCIA.- Por auto de **nueve de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por perdido el derecho de *********, para ratificar el allanamiento que formuló mediante escrito de cuenta **1368**; por lo tanto, al permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor siguiente:

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

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



PODER JUDICIAL

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

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

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al tratarse de pretensiones 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: **Predio urbano con casa, ubicado en *******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 el 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

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

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.

Robustece la anterior determinación la siguiente jurisprudencia derivada de la **CONTRADICCIÓN DE TESIS 135/2004-PS**, que expone:

*Época: Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo 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



PODER JUDICIAL

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

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 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



PODER JUDICIAL

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

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

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 que se cita:

Época: Novena Época
Registro: 169857
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXVII, Abril de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: I.11o.C. J/12
Página: 2066

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 sustitución 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 verbal de Compraventa celebrado el **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, con *********, *******Y ******* respecto al bien inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ********* como consta en el Certificado de Libertad de gravamen de **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, expedido por el *********; documental a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **491** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, al tratarse de un documento público expedido por un funcionario legalmente autorizado para tal efecto y en el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, de la manifestación de la actora, en el sentido de que celebró un Contrato verbal de Compraventa con los demandados *********, *******Y *******, respecto al inmueble materia de esta controversia, se infiere la legitimación activa o facultad de la parte actora para hacer



PODER JUDICIAL

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

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

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; acto jurídico que le da facultad suficiente para hacer valer las acciones que se deduzcan para ejercitar su derecho de propiedad, deduciéndose además la legitimación procesal pasiva de los demandados *****, *****Y *****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, del Certificado de Libertad o Gravamen citado en líneas anteriores, se infiere que *****, *****Y *****aparecen en los archivos del *****, como propietarios 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 el actor, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- 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 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 de dichas prestaciones, además de que no menciona la causa generadora de su posesión”.*

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 A 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 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 llegará a corresponder, deberá ajustarse y satisfacer los requisitos y condiciones que la normatividad aplicable a este Instituto*



PODER JUDICIAL

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

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

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.

V. MARCO JURÍDICO APLICABLE.- Al respecto tenemos que la parte actora ***** ejercita contra los demandados *****, *****y *****e *****, la acción de prescripción positiva respecto del siguiente bien inmueble: **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario *****

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

"Artículo 965.- NOCION DE POSESION. Posesión de una cosa es un poderío de hecho en virtud del cual una persona la retiene y realiza en ella actos materiales de aprovechamiento o de custodia. 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."

"Artículo 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.”.

“Artículo 972.- PRESUNCION DE PROPIEDAD POR POSESION ORIGINARIA.

La posesión originaria establece la presunción de propiedad a favor de quien la tiene para todos los efectos legales. 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.”.

“Artículo 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.”.

“Artículo 981.- PRESUNCION DE LA BUENA FE.

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

“Artículo 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



PODER JUDICIAL

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

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.”.

“Artículo 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. “.

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

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

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

“Artículo 995.- CONCEPTO DE POSESION CIERTA EQUIVOCA. Posesión cierta es la que se tiene por un título que no da lugar a dudas respecto al concepto originario o derivado de la misma posesión. Posesión equívoca es la que se tiene por un título hecho o acto jurídico que dé lugar a duda, respecto del concepto originario o derivado de la misma posesión. “.

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

“Artículo 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.”.

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

“Artículo 1224.- CLASES DE PRESCRIPCION. Se llama prescripción positiva o usucapión la forma de adquirir bienes o derechos mediante la posesión en concepto de dueño o de titular de un derecho real, ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, 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. “.

“Artículo 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. “.

“Artículo 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.”.

“Artículo 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. “.

“Artículo 1238.- PRESCRIPCION ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES



PODER JUDICIAL

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

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.- 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 **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, el inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el *********, bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** lo anterior, mediante Contrato verbal de Compraventa celebrado con los entonces legítimos propietarios del precitado bien inmueble *********, *******Y *******, ahora codemandados.

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 verbal de Compraventa de **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, celebrado con



88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

PODER JUDICIAL

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

*****, *****Y *****, acto jurídico que se encuentra acreditado con el **allanamiento** formulado por los demandados; el cual implica **la aceptación de haber celebrado con la actora, el Contrato verbal de Compraventa a que se refiere en su escrito inicial de demanda**, allanamiento que se tiene por legalmente hecho toda vez que los demandados *****y *****, comparecieron ante la presencia judicial a ratificar dicho allanamiento; y si bien es cierto que a *****, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto; también lo es, que ello no es suficiente para desvirtuar la presunción de haber signado el escrito de cuenta **1368** en el cual manifiesta ser cierto que el promovente junto con sus hermanos vendieron a *****, el inmueble materia de esta controversia; pues de no haber sido así, estuvo en posibilidad de contestar la demanda entablada en su contra oponiendo defensas y excepciones para desvirtuar la acción que hace valer la parte actora; lo que evidentemente no hizo.

Asimismo, la existencia del Contrato Verbal de Compraventa se robustece con la **Confesión ficta** de los demandados *****, *****Y *****, quienes en la audiencia de **veintidós de julio de dos mil veintiuno**, en la parte que aquí interesa reconocieron fictamente lo siguiente:

*"...Que la posesión que *****, ha tenido desde **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en *****es porque *****, *****Y *****, se lo vendieron; y que *****, les pagó la cantidad de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100)"...***

A dicha confesional se le otorga valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Familiar en vigor en el Estado, toda vez que la misma beneficia los intereses de la parte actora, en virtud de que los absolventes aceptaron los hechos que pretendía acreditar el oferente de la prueba; en específico la existencia del Contrato Verbal de Compraventa celebrado el **veintiséis de septiembre de dos mi**

cuatro, respecto al **Predio urbano con casa, ubicado en la *******.

Además la **Confesional** se encuentra corroborada con la **Testimonial** a cargo de *****y *****, desahogada el **veintidós de julio de dos mil veintiuno**, de la que se advierte lo siguiente:

De la declaración del testigo *****, se desprende que el mismo declaró que *****, ha tenido la posesión del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* porque la compró y pagó el precio de **\$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100)**.

Asimismo, el testigo *****, declaró en la parte que aquí interesa, que *****, ha tenido la posesión del inmueble identificado como **Predio urbano con casa ubicado en ******* porque se compró a *****, *****Y *****y pagó el precio de \$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100).

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por la actora *****, conocedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, y no por referencia de otras personas, por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que la accionante tiene la posesión del bien inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* en virtud de haber celebrado un Contrato Verbal de Compraventa con los demandados *****, *****Y *****.



88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

PODER JUDICIAL

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

Por lo que valoradas las pruebas antes citadas de acuerdo a la lógica, la experiencia y la sana crítica, en términos de lo dispuesto en el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, resultan suficientes para probar la causa generadora por la cual la parte actora *****se encuentra en posesión del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** , con una superficie de *****y las siguientes medidas y colindancias:

"AL NORTE: *****y colinda con

AL SUR: ***** y colinda con *****

AL ORIENTE: *****y colinda con

AL PONIENTE: *****y colinda con

Es decir, con dicho Acto Jurídico la parte 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 el justo título en virtud del cual le fue transmitida la misma.

A este respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 48/2007-PS, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, enero de 2009, página 110, determinó que por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de la propiedad (o del derecho real que se trata de prescribir) y al que sólo le ha faltado para haber transmitido al adquirente la propiedad (o el derecho real), el proceder del verdadero propietario; por lo que, el contrato verbal de compraventa es suficiente para establecer la existencia de un justo título, en virtud de que dicho acto, aunque imperfecto

puede considerarse válido para justificar la transmisión del dominio, lo que significa que quien hace valer la usucapión, únicamente está obligado a demostrar el justo título con el que entró a poseer.

Por su parte los demandados *****, *****, *****, no ofrecieron 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 **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, tomó posesión del **Predio urbano con casa, ubicado en *******a partir de la compra a los vendedores *****, *****Y *****a través del Contrato verbal de Compraventa que celebró con ellos, y desde entonces a la fecha ha tenido la posesión en forma ininterrumpida, pública, pacífica, continúa y de buena fe.

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



PODER JUDICIAL

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

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

para el Estado Libre y Soberano de Morelos, el cual señala que la persona que hubiese poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil, (las cuales ya quedaron precisadas con antelación), 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.

Por lo anterior, para la constatación por parte del juzgador de que los atributos que prevén los numerales del Código Civil que ya fueron transcritos en el Considerando que antecede, fueron colmados por la parte actora, no basta que los demandados se hayan allanado a la demanda entablada en su contra, que hayan sido declarados confesos en la audiencia de **veintidós de julio de dos mil veintiuno**, y que la actora haya acreditado la existencia del Contrato verbal de Compraventa celebrado con ***** , *****Y ***** , pues con ello, sólo se acredita, en su caso, la causa generadora de la posesión a título de dueño por parte de la actora, pero no así para acreditar los atributos que 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 así sucedió; toda vez que la parte actora ofreció la **Testimonial** a cargo de ***** y ***** , quienes al dar contestación a las preguntas formuladas refirieron en el caso del primer ateste lo siguiente:

*“...que conoce a su presentante, que la conoce desde hace más de veinticinco años, que su presentante ha tenido la posesión del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* porque lo compró, que dicho inmueble se encuentra inscrito en el ***** , a nombre de ***** , *****Y ***** , que la fecha en que su presentante tomó posesión del inmueble es el **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, que la posesión que su presentante ha tenido del **Predio urbano con casa, ubicado en ******* la ha disfrutado en concepto de dueña,*

de manera pública, cierta, pacífica, de buena fe, continua, ininterrumpida, que jamás ha sido molestada por nadie que no ha sido perturbada en su posesión, que a su presentante se le respeta como dueña, que su presentante pagó la cantidad de **\$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M.N.)** por el **Predio urbano con casa, ubicado en *****a los señores ***** , *****Y ***** ..”**.

Por cuanto al segundo de los atestes ***** , refirió sustancialmente lo siguiente:

“...que conoce a su presentante, que la conoce desde niña porque son vecinos, que su presentante ha tenido la posesión del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* que dicho inmueble se encuentra inscrito en el ***** , que su presentante ha tenido la posesión del inmueble porque se lo compró a ***** Y ***** , que la fecha en que su presentante tomó posesión del inmueble es el veintiséis de septiembre de dos mil cuatro, que la posesión que su presentante ha tenido del **Predio urbano con casa, ubicado en ******* la ha disfrutado en concepto de dueña, de manera pública, cierta, pacífica, de buena fe, continua, ininterrumpida, que jamás ha sido molestada por nadie que no ha sido perturbada en su posesión, que a su representante se le respeta como dueña, que su presentante pagó la cantidad de **\$6,000.00 (Seis mil pesos 00/100 M.N.)** por el **Predio urbano con casa, ubicado en la ***** ..”**.

Testimonios anteriores a los que se les concede eficacia probatoria plena, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente, toda vez que el medio convictivo en análisis se desahogó con todas las formalidades que la Ley en cita establece para tal efecto, aunado al hecho de que los atestes declararon uniformemente y su testimonio fue claro y preciso, coincidiendo sus declaraciones con lo narrado por la actora ***** , concedores directamente de los hechos en virtud de haberlos percibido con sus sentidos, y no por referencia de otras personas, por ende, crean la firme convicción en quien resuelve de ser verdad los hechos sobre los cuales declararon, siendo posible arribar a la certeza de que la accionante tiene la posesión del bien inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en la *******; desde hace más de cinco años, que lo adquirió



PODER JUDICIAL

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

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

mediante el Contrato Verbal de Compraventa que celebró con ***** , *****Y ***** , el **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, que su posesión ha sido de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y a título de dueño**, señalando las circunstancias por las que les constan los hechos, sobre los cuales depusieron, y sus testimonios se encuentran robustecidos con las pruebas valoradas en líneas anteriores.

Teniendo sustento a lo anterior, los criterios jurisprudenciales emitidos en la Novena Época, con registros 199538, 195927 y 164440, e instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, los cuales indican:

“PRUEBA TESTIMONIAL. ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA CALIDAD DE LA POSESIÓN. La prueba testimonial es idónea para acreditar no sólo el origen de la posesión sino también la calidad apta para prescribir.”

“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.”

“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."

Así pues, toda vez que la actora *****se encuentra en posesión del inmueble objeto de la presente controversia desde el día **veintiséis de septiembre de dos mil cuatro**, se colige que han transcurrido más de cinco años de la posesión y por lo tanto se cumple con el requisito consistente en la posesión de **forma pacífica, pública, continua, cierta, de buena fe y a título de dueño** por más de cinco años, lo que es indispensable para poder adquirir la propiedad por *usucapión* de un bien inmueble.

Por lo tanto y una vez concatenados los medios de prueba descritos con anterioridad, los cuales fueron valorados tanto en lo individual como en su conjunto por este Órgano Jurisdiccional, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, es que se llega a la convicción de que ha operado la pretensión ejercitada a favor de ***** respecto del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** a nombre de ***** , *****Y ***** .

En consecuencia, se declara que *****se ha convertido en propietaria por Prescripción Positiva del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** , con una superficie de con una superficie de *****y las siguientes medidas y colindancias:

"AL NORTE:*****y colinda con *****

AL SUR: ***** y colinda con *****.

AL ORIENTE: *****y colinda con *****



PODER JUDICIAL

88/2021-3 JUICIO ORLDINARIO CIVIL PRESCRIPCIÓN POSITIVA *****VS.
ALFONSO, JOSÉ Y ROSAURA TODOS DE APELLIDOS MALDONADO LÓPEZ
TERCERA SECRETARÍA

AL PONIENTE: ***** y colinda con

*****.

En ese tenor, ante la procedencia de la acción, se ordena la **cancelación** en el ***** , de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de ***** , *****Y ***** , respecto del bien inmueble antes detallado e inscribirlo a nombre de la actora *****sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos **104, 105, 106, 504, 505, 506, 661** y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver el presente juicio y **la vía elegida es procedente**, atenta a las consideraciones vertidas en los Considerandos **I y II** de este fallo.

SEGUNDO: La actora *****probó la acción de prescripción positiva que hizo valer, y los demandados ***** , *****Y *****no contestaron la demanda entablada en su contra, siguiéndose el juicio en su rebeldía; por su parte el ***** , no acreditó sus defensas y excepciones.

TERCERO: Se declara que ***** , se ha convertido en propietaria por Prescripción Positiva del inmueble identificado como **Predio urbano con casa, ubicado en ******* inscrito en el ***** , bajo el Folio Electrónico Inmobiliario ***** con

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

la superficie, medidas y colindancias, que ya quedaron descritos el Considerando **V** de esta Resolución.

CUARTO: Ante la procedencia de la acción, se ordena la **cancelación** en el *********, de la inscripción que aparece en esa dependencia a nombre de *********, *******Y******* respecto del bien inmueble detallado en el Considerando **V** de la presente resolución e inscribirlo a nombre de la actora *********, sirviéndole de título de propiedad la presente Sentencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **1243** del Código Civil en vigor en el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma en definitiva la **GEORGINA IVONNE MORALES TORRES**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **ERICKA MEJIA DOMINGUEZ**. Con quien actúa y da fe.