

**SENTENCIA DEFINITIVA**

Cuernavaca, Morelos, a veintiuno de abril del dos mil

PODER JUDICIAL veintidós

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

VISTOS, para resolver en definitiva, en el expediente número 189/2021 relativo al Juicio **ORDINARIO CIVIL** sobre **PRESCRIPCIÓN POSITIVA**, promovido por ***** contra ***** y del ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado, y;

RESULTANDOS:

Antecedentes. Del escrito inicial de demanda y demás constancias que obran dentro del presente juicio, se desprende lo siguiente:

1.- Presentación de demanda.- Mediante escrito presentado el nueve de junio de dos mil veintiuno, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció ***** , por su propio derecho, demandando en la vía **ORDINARIA CIVIL** de ***** y del ***** , las siguientes prestaciones:

*En cuanto hace al demandado *****:*

a).- *Que se declare que se ha consumado y que he adquirido la propiedad en virtud de la prescripción en lo que hace del predio urbano considerado como el ***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes ***** , cuyas medidas y colindancias son las siguientes:*

*AL NORESTE.- 21.25 M CON LA ******

*AL SURESTE.- 21.84 CON ******

*AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON ******

*AL SURESTE.- 19.65 M CON ******

*IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ******

SUPERFICIE TOTAL DE 533 METROS CUADRADOS

En virtud de que he poseído dicho inmueble en concepto de dueño de manera pacífica, continua, pública y cierta durante más de cinco años, operando la prescripción positiva.

b).- *Que se declare judicialmente en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, que una vez la sentencia definitiva que se dicte y que declare procedente la pretensión de prescripción se inscriba ante ***** , girando para el efecto atento oficio a dicha dependencia estatal.*

c).- *Como consecuencia de la prescripción positiva que se declare a favor del suscrito respecto del bien inmueble del predio urbano considerado como el ***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes ***** .*

*EN CUANTO HACE AL ******

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

d).- *La cancelación de la inscripción del mencionado bien inmueble cuyos datos registrales son los siguientes con folio electrónico inmobiliario ***** , antecedentes ***** , en virtud de que ha operado la prescripción a mi favor.*

e).- *La inscripción del suscrito ***** , como propietario del predio urbano considerado como el ***** .*

f).- *El pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio.*

Manifestó como hechos los vertidos en el escrito antes citado, invocó el derecho que consideró aplicable, y exhibió los documentos en los que funda su acción.

2.- Admisión.- Por auto de fecha catorce de junio del dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar y correr traslado a los demandados ***** y del ***** , para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS**, dieran contestación a la demanda incoada en su contra.

3.- Emplazamiento.- Mediante cédula de notificación personal de fechas veinticinco de junio de dos mil veintiuno, fue emplazado el demandado ***** , en tanto que el ***** , mediante cédula de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno por conducto de la Actuaría adscrita a este Juzgado.

4. Contestación de la demanda. Por auto de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo al ***** , dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas las manifestaciones que hizo valer y por opuestas las defensas y excepciones que opuso, con las que se ordenó dar vista a la contra parte por tres días; en dicho auto atendiendo al estado procesal que guardaban los autos se acusó la rebeldía de la parte demandada ***** , al no haber contestado dentro del plazo legal concedido la demanda entablada en su contra y se ordenó notificarle las subsecuentes notificaciones incluso las personales por medio del Boletín Judicial, por lo que al encontrarse fijada la litis en el presente juicio se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración correspondiente.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

5.- Audiencia.- El cinco de noviembre del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración a que se refiere el artículo 371 del Código Procesal Civil en vigor, en la que se hizo constar que compareció a la misma no comparecieron las partes; únicamente el abogado patrono de la parte actora, por lo que al no haber sido posible conciliar a las partes, y no existir cuestión previa, ni excepciones de previo y especial pronunciamiento en virtud de la rebeldía del citado demandado, se depuró el procedimiento, se analizó la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, ordenándose abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días para las partes.

6.- Admisión de pruebas.- Abierto el juicio a prueba la actora ***** ofreció como medios probatorios los siguientes: las pruebas, la **documental privada y pública**, la confesional a cargo de la parte demandada *****; la testimonial a cargo de ***** y *****; la prueba presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones.

7.- Audiencia de pruebas. El treinta de marzo de dos mil veintidós, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, , en la que se hizo constar la presencia del abogado patrono de la parte actora, no así como las testigos ofrecidas por dicha parte ***** y ***** , quienes fueron sustituidas por ***** y ***** asimismo se hizo constar la incomparecencia de los demandados ***** y del ***** , a pesar de estar legal y oportunamente citados para que comparecieran a su desahogo, en seguida fue desahogada la prueba testimonial a cargo de los testigos propuestos por la parte actora, y al no encontrarse prueba pendiente que desahogar se pasó a la etapa de alegatos y al finalizar la misma, por así permitirlo el estado procesal de los autos, se turnaron los mismos a resolver en definitiva el presente asunto, resolución que ahora se dicta al tenor del siguiente:

CONSIDERANDOS:

I.- Competencia y vía.- En primer término se procede al estudio de la **competencia** de este Juzgado para resolver el presente

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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:

“Artículo 18.- 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:

“Artículo 23.- 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:

“Artículo 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”.

Por tanto, con base a los citados numerales este juzgado resulta **competente** para conocer el presente asunto, toda vez que e interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al ejercitarse una acción **ORDINARIA CIVIL** sobre **LA 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; 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:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

“Artículo 34.- 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. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...”.

Hipótesis que tiene aplicación en este asunto, pues el inmueble objeto del presente juicio, identificado como predio urbano considerado como el***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes ***** , se encuentra ubicado donde esta autoridad ejerce jurisdicción; en consecuencia, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente Juicio al actualizarse como ya se dijo la hipótesis legal citada, aunado a lo anterior, ninguna de las partes impugnó dicha competencia.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio emitido por nuestro máximo tribunal en el país, de la Novena Época, con número de registro: 168719, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVIII, Octubre de 2008, materia Común, Tesis: II.T.38 K, página 2320, bajo el siguiente rubro y texto:

“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.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.”

Asimismo, y por cuanto a la **vía** mediante la cual la parte actora *********, reclama sus pretensiones, es estudiada por la suscrita de oficio 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 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 el criterio emitido por nuestra máxima autoridad en la tesis jurisprudencial emitida en la Novena Época, con número de registro 178665, Instancia: Primera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Abril de 2005, materia Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, página: 576, bajo el siguiente rubro y texto:

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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

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

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.”

En ese sentido, y una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía 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 tratándose de juicios de *declaración de propiedad, a través de la prescripción positiva, en los siguientes términos:*

*“...**ARTICULO 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.*

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 la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria...”

II.-Legitimación.- Acorde con la sistemática establecida por el artículo **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional, al ser una cuestión de orden público y un presupuesto necesario para dictar sentencia definitiva.

Al respecto, es menester establecer que por *legitimación procesal activa* se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. 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; es decir, la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél 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.

Sirve de apoyo en lo conducente lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia de la Octava Época, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, Mayo 1993, a página 350 bajo el siguiente rubro y texto:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS. *La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere a la capacidad para comparecer a 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. La legitimación procesal puede examinarse aún de oficio por el juzgador. O a instancia de cualesquiera de las partes; y en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación del juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor esta la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.”* Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, Pág.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En ese orden de ideas, se acredita la legitimación activa de la parte actora *****, con la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el original del contrato de compraventa de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora y ***** en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA *****; AL SURESTE.- 21.84 CON *****; AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON *****; AL SURESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO *****.

Asimismo, exhibió la citada actora la **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en el certificado de libertad y/o de gravamen, de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, expedido por la Registrador del *****; en el que consta que el propietario registral del inmueble en controversia antes descrito, es *****.

Documentales pública y privada que al no haber sido objetadas por la parte demandada, al seguir el juicio en rebeldía, se les confiere valor probatorio en términos de los artículos **437, 442, 445, 490 y 491** del Código Procesal Civil en vigor, con las que acredita la legitimación procesal activa y consecuentemente pasiva de la parte demandada a que se refiere los ordinales **179, 191 y 661** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, al encontrarse el bien inmueble materia de litis a nombre de la parte demandada *****; lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia o no de la acción misma.

Sirven de apoyo a lo anterior el criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis jurisprudencial emitida en Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, página: 351, bajo el siguiente rubro y texto:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

“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.

Revisión fiscal 80/83. Seguros América Banamex, S.A. 17 de octubre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Eduardo Langle Martínez. Ponente: Carlos del Río Rodríguez. Secretaria: Diana Bernal Ladrón de Guevara.

Amparo en revisión (reclamación) 1873/84. Francisco Toscano Castro. 15 de mayo de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Fausta Moreno Flores. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Queja 11/85. Timoteo Peralta y coagraviados. 25 de noviembre de 1985. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Manuel Gutiérrez de Velasco. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 6659/85. Epifanio Serrano y otros. 22 de enero de 1986. Cinco votos. Ponente: Carlos de Silva Nava. Secretario: Jorge Mario Montellano Díaz.

Amparo en revisión 1947/97. Néstor Faustino Luna Juárez. 17 de octubre de 1997. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Adela Domínguez Salazar.

Tesis de jurisprudencia 75/97. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cinco votos de los Ministros Juan Díaz Romero, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Salvador Aguirre

Anguiano, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y presidente Genaro David Góngora Pimentel.”

IV.- Estudio de fondo de la acción.- Al no existir cuestiones previas que resolver, se procede a analizar el fondo del presente asunto, al efecto tenemos que la parte actora *****, por su propio derecho, reclama de los demandados ***** y del ***** las siguientes prestaciones:

“En cuanto hace al demandado *****:

a).- Que se declare que se ha consumado y que he adquirido la propiedad en virtud de la prescripción en lo que hace del predio urbano considerado como el ***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes *****; cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORESTE.- 21.25 M CON LA *****

AL SURESTE.- 21.84 CON *****

AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON *****

AL SURESTE.- 19.65 M CON *****

IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO *****

SUPERFICIE TOTAL DE 533 METROS CUADRADOS

En virtud de que he poseído dicho inmueble en concepto de dueño de manera pacífica, continua, pública y cierta durante más de cinco años, operando la prescripción positiva.

b).- Que se declare judicialmente en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, que una vez la sentencia definitiva que se dicte y que declare procedente la pretensión de prescripción se inscriba ante *****; girando para el efecto atento oficio a dicha dependencia estatal.

c).- Como consecuencia de la prescripción positiva que se declare a favor del suscrito respecto del bien inmueble del predio urbano considerado como el ***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes *****.

EN CUANTO HACE AL *****

d).- La cancelación de la inscripción del mencionado bien inmueble cuyos datos registrales son los siguientes con folio electrónico inmobiliario *****; antecedentes *****; en virtud de que ha operado la prescripción a mi favor.

e).- La inscripción del suscrito *****; como propietario del predio urbano considerado como el *****.

f).- El pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio.

En cuanto hace al demandado *****:

a).- Que se declare que se ha consumado y que he adquirido la propiedad en virtud de la prescripción en lo que hace del predio urbano considerado como el ***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes *****; cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL NORESTE.- 21.25 M CON LA *****

AL SURESTE.- 21.84 CON *****

AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON *****

AL SURESTE.- 19.65 M CON *****



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA
NÚMERO *****

SUPERFICIE TOTAL DE 533 METROS CUADRADOS

En virtud de que he poseído dicho inmueble en concepto de dueño de manera pacífica, continua, pública y cierta durante más de cinco años, operando la prescripción positiva.

b).- Que se declare judicialmente en términos del artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, que una vez la sentencia definitiva que se dicte y que declare procedente la pretensión de prescripción se inscriba ante ***** , girando para el efecto atento oficio a dicha dependencia estatal.

c).- Como consecuencia de la prescripción positiva que se declare a favor del suscrito respecto del bien inmueble del predio urbano considerado como el ***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes *****.

EN CUANTO HACE AL *****

d).- La cancelación de la inscripción del mencionado bien inmueble cuyos datos registrales son los siguientes con folio electrónico inmobiliario ***** , antecedentes ***** , en virtud de que ha operado la prescripción a mi favor.

e).- La inscripción del suscrito ***** , como propietario del predio urbano considerado como el *****.

f).- El pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio.

Adujo como hechos en su escrito inicial de su demanda presentado el trece de febrero del dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, registrada con el número de folio 218, y cuenta, los siguientes:

“...1. que con fecha 5 de abril de 1991 *** me vende el predio urbano considerado como el ***** al suscrito dicha persona quién se ostenta como propietario de dicho bien inmueble por lo que en términos del artículo 1242 del código civil vigente para el estado de Morelos reveló la causa generadora de la posesión y acredito con la exhibición de dicho contrato en original el justo título en qué basó mi posesión y que resulta ser de fecha cierta; sin el caso de inscribirla ante cualquier organismo en virtud de la contradicción de tesis número 204/2014 y desde esa fecha he venido poseyendo dicho mueble en concepto de dueño de manera pacífica continua y pública y cierta situaciones que acreditaré con los medios idóneos.**

2.- cabe referir que el inmueble que pretendo se declara la prescripción positiva mi favor que cuenta con los siguientes antecedentes:

[...]

3 Revelo la causa generadora de la posesión en el contrato de compraventa referido y la posesión la ejerciten concepto de dueño de manera pública continua e ininterrumpida y de buena fe; cabe señalar que no fue hasta que busque al vendedor *** para formalizar mi compraventa que me enteré que era el titular registral y en tales condiciones demandó al titular registral pero se deberán**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

tomar en cuenta en consideración la siguiente tesis de jurisprudencia:

[...]

De esta manera y desde la fecha referida en el contrato basal tomé posesión del bien inmueble arriba señalado en calidad de dueño de manera pacífica pública cierta y quieta de manera ininterrumpida.

4.- Este predio este predio se encuentra debidamente inscrito en el entonces registro público de la propiedad con los siguientes datos registrales: folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes ***** , a nombre de la hoy demandada

5. cabe señalar que el contrato privado de compraventa de fecha 5 de abril de 1991 puede ser un justo título ya que es un acto traslativo de dominio que sí bien es imperfecto revela la causa generadora de la posesión y creo fundadamente que es bastante para provocar la acción que se deduce lo anterior lo fundó en los siguientes:

[...]

Por su parte, el demandado ***** no compareció al presente juicio a deducir sus derechos, siguiéndose el juicio en su rebeldía, no obstante de que fue debidamente emplazado al mismo tal y como se desprende en autos.

En ese orden de ideas, y acorde a las pretensiones que reclama la actora, es menester para su estudio invocar la legislación aplicable al mismo, por lo que tenemos que el artículo 965 del Código Civil del Estado de Morelos que:

*“La 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”.*

El numeral 966 siguiente establece que:

*“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*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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**”.

El artículo 972 del mismo Ordenamiento Sustantivo invocado señala que:

*“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**”.*

El artículo 980 de la Legislación Sustantiva Civil en consulta señala que:

*“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**”.*

Así también, tenemos que los artículos 981, 992, 993, 994, y 995 del Código Civil invocado, en su orden determinan:

“ARTÍCULO 981.- PRESUNCIÓN 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 992.- NOCIÓN DE POSESIÓN PACÍFICA. 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 POSESIÓN 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.- NOCIÓN DE POSESIÓN PÚBLICA. *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 POSESIÓN CIERTA EQUÍVOCA. *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.”

El numeral **996** siguiente establece que:

“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.

El dispositivo legal **1223** del mismo cuerpo de Leyes determina que:

“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”.

El numeral **1224** siguiente señala que:

“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”.

Por su parte el artículo **1237** del mismo Ordenamiento Legal en estudio señala que:

“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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

se trata de adquirir este derecho; II.- Pacífica; III.- Continua; IV.- Pública; y V.- Cierta”.

El numeral **1238** siguiente establece que:

“Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública; II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción; III.- En veinte años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública, y de manera cierta; y, IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y II, 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”.

Por último, el artículo **1238** del multicitado cuerpo de leyes, establece:

“ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ÁNIMO DE PRESCRIBIR EN CONTRA DEL TITULAR REGISTRAL. El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por 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 todo caso, para el ejercicio de esta pretensión, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.”

Por su parte el Artículo **661** del Código Procesal Civil vigente señala que:

“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. No podrá ejercitarse ninguna pretensión contradictoria de dominio de inmuebles o

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez se entable nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho. El juicio contradictorio se ventilará en la vía ordinaria”.

El numeral **662** siguiente determina que:

*“El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la pretensión contradictoria a que se refiere el artículo anterior, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, que se recibirá de acuerdo con las reglas del procedimiento no contencioso. A su solicitud acompañará constancia de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria de que el predio de que se trata no pertenece al régimen ejidal o comunal y certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que los bienes no están inscritos. La petición se tramitará conforme a lo previsto en este Código para el procedimiento no contencioso y además, de acuerdo con las siguientes reglas: I.- Se recibirá la información con citación del Ministerio Público, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes; II.- Los testigos deben ser, por lo menos, tres y de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere; III.- No se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad a la solicitud del promovente por medio de edictos publicados en el Boletín Judicial, en un periódico de mayor circulación y avisos fijados en los lugares públicos; IV.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el promovente se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración, se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad; y V.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita podrá oponerse ante la autoridad judicial correspondiente, y en este caso, cesará el procedimiento no contencioso y se procederá en juicio contradictorio que se ventilará en la **vía ordinaria**”.*

De los preceptos legales invocados, se colige que la 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; que ésta 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; que cuando en virtud de un acto



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente los dos son poseedores de la cosa pero el que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria y el otro una posesión derivada y que sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción. De igual forma establecen que la prescripción positiva o usucapión es 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, en el caso de inmuebles en cinco años, cuando se poseen con los requisitos señalados con antelación y por último que 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, pero en todo caso, el promovente del juicio deberá revelar la causa generadora de su posesión.

Así, en el caso en estudio, la parte actora *****, refiere haber adquirido el bien inmueble identificado como predio urbano considerado como el*****, mediante contrato privado de compraventa celebrado con el entonces legítimo propietario del precitado bien inmueble, ahora demandado *****, el día cinco de abril de mil novecientos noventa y uno.

Ahora bien, el artículo **384** del Código Procesal Civil vigente en la entidad, dispone que sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; por su parte el numeral **386** de la misma legislación establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones de modo que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal, por su parte el precepto **368** del mismo ordenamiento legal señala que en caso que se declare la

rebeldía del demandado, existirá la presunción de confesión de los hechos de la demanda que se dejó de contestar, a menos que el emplazamiento se haya hecho por edictos, caso en el cual se tiene por contestada la demanda en sentido negativo, por ello, la parte actora está obligada a acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones a pesar de la contumacia de la parte demandada, tal y como en el presente asunto acontece.

En este sentido, para acreditar la procedencia de su acción, el actor *****, ofreció y le fueron admitidos por este Juzgado, los siguientes medios de convicción:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS y PRIVADAS** consistente en:

El **Contrato Privado de Compraventa** celebrado entre ***** en su carácter de vendedora y ***** en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA ***** , AL SURESTE.- 21.84 CON ***** , AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON ***** , AL SURESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ***** .

Contrato visible a foja 6 de los presentes autos, en el que en la cláusula **TECERA** se estableció lo siguiente:

*“**TERCERA.-El inmueble enajenado pasa a poder de la compradora libre de todo gravamen y al corriente en el pago de todas sus contribuciones e impuestos, por lo que si llegare a aparecer algún adeudo con cargo a dicho inmueble originado con anterioridad a fecha de firma de escritura definitiva incluyendo adeudos de laborales, fiscales, estatales, municipales, cuota de mantenimiento, etcétera, serán cubiertos por la parte vendedora quien también queda obligada al sentamiento en caso de evicción y responder sobre los vicios ocultos conforme a derecho**”*

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en el certificado de libertad y/o de gravamen, de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, expedido por la Registrador del ***** , en el que consta



que el propietario registral del inmueble en controversia antes descrito, es ***** , visible a foja 10 de los presentes autos.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada del **plano catastral** del predio ***** a nombre del demandado ***** , de fecha ***** visible a fojas 72 de los presentes autos.

La documental consisten en copia fotostática simple del primer testimonio de la escritura pública ***** del Protocolo a cargo del Notario Público número ***** que contiene un contrato de compraventa que celebran la señora ***** como vendedora y el demandado ***** como comprador respecto del bien identificado como ***** , y anexos de dicho testimonio.

Documentales **pública y privadas** que al no haber sido objetadas ni impugnadas por los demandados ***** e ***** , ni encontrarse contradichas con alguna otra prueba, sino por el contrario se encuentran concatenadas con las pruebas ofrecidas por la actora que más adelante se detallarán, es que se les confiere valor y eficacia probatoria en términos de lo previsto por los artículos **391, 437, 444 y 490** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, pues con ellas acredita los hechos en los que la actora basa su acción, en el sentido de que con cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, las partes ***** y ***** , en su carácter de vendedora y compradora, respectivamente, celebraron contrato privado de compraventa sobre el inmueble que es motivo del presente juicio, y del que el ahora el actor demanda su prescripción, cuya inscripción en el ***** bajo el folio real electrónico ***** , instrumento que constituye la causa generadora de la posesión sobre el mismo.

Por otra parte se acredita que dicho bien se encuentra a nombre de la parte demandada ***** , y además se acredita lo narrado por la actora en específico el hecho marcado con el número 1 y 5 inciso b del escrito inicial de demanda, en el sentido de que se pactó en la cláusula **segunda** de dicho contrato el precio del inmueble por la cantidad de \$737,000.00 (Setecientos treinta mil pesos 00/100 M.N.), y que el mismo fue cubierto al demandado por el señor ***** .

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Las anteriores prueba se encuentra adminiculada además con la prueba **confesional** a cargo del demandado *********, misma que fue desahogada en audiencia de treinta de marzo de dos mil veintidós, en la cual la citada demandada fue declarada **confesa** ante su incomparecencia de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales formuladas por su contraria, **admitiendo fictamente** que:

*“Que en fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno le vendió a su articulante el *****; que en la firma del contrato lo firmó y transmitió la posesión a su articulante; que el contrato de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, resulta ser un justo título; que dicho contrato es fecha cierta, que desde el cinco de abril de mil novecientos noventa y uno su articulante ha venido poseyendo el bien inmueble ubicado en el *****, en concepto de dueño; que desde que vendió dicho predio, el cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, su articulante ha poseído de manera pacífica, continua, pública, cierta y de buena fe; que el inmueble ubicado en el *****, cuenta con la cuenta con el antecedente de la escritura ***** de fecha *****; otorgada ante la fe del Licenciado ***** inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario *****; que el bien inmueble cuenta con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA *****; AL SURESTE.- 21.84 CON *****; AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON *****; AL SURESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO *****; una superficie total de quinientos treinta y tres metros cuadrados, que el bien inmueble que su absolvente pretende adquirir lo adquirió a través de la compra venta de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno; que con fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, su articulante le pagó \$737,000.00 (Setecientos treinta mil pesos 00/100 M.N.) por el bien materia de este juicio; que el precio de la operación quedó descrito en el contrato privado de compraventa de fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno; que el absolvente es el titular registral del predio urbano considerado como el*****; que el bien inmueble se encuentra inscrito en el ***** con el *****; que a la firma del contrato privado de compraventa en fecha cinco de abril de mil novecientos noventa y uno le entregó a su articulante el original de las escrituras públicas del bien inmueble a prescribir; que ha operado a favor del articulante la prescripción positiva del predio urbano considerado como el*****; que el bien cuenta con la cuenta catastral número ***** ”*

Prueba a la que se le confiere **valor y eficacia probatoria** en términos de lo dispuesto por los artículos **426** fracción I, **427** y **490** de la Ley Adjetiva Civil del Estado de Morelos, en virtud de que la demandada *********, admitió fictamente hechos que le perjudican y benefician los intereses de la parte actora *********, específicamente



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

que entre ambas partes celebraron un contrato privado de compraventa el cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, respecto el bien inmueble que es materia del presente juicio, identificado como predio urbano considerado como el***** con folio electrónico inmobiliario ***** antecedentes ***** en el que se pactó en la cláusula segunda de dicho contrato el precio del bien inmueble por la cantidad de de \$737,000.00 (Setecientos treinta mil pesos 00/100 M.N.), y que el mismo fue cubierto a la demandada por el aquí actor ***** , así como reconoce fictamente que desde el momento mismo de la transacción mencionada le fue entregada a la actora ***** , la posesión física y material de dicho predio, y que la misma ha poseído el citado bien, de forma pacífica, cierta, de buena fe, y pública.

Probanza que se encuentra adminiculada con la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de ***** y ***** , desahogada en audiencia de pruebas y alegatos de fecha treinta de marzo de dos mil veintidós, declarando el **primero** de los citados testigos al tenor del interrogatorio formulado por la parte actora, previamente calificado de legal, de la siguiente manera:

*“que conoce a ***** , desde hace más de treinta años; porque fuimos vecinos del ***** , que conoce a ***** , que lo conoce desde hace mas o menos treinta años, él era vecino también del ***** y porque era dueño de un terreno que está en ***** , éramos vecinos también; que el señor ***** le compró un terreno al señor ***** , precisamente el terreno del que hablo que está en esquina calle sol esquina con mercurio por eso lo conozco, yo estuve presente; que sabe que el ***** , cuenta con escritura pública porque vio que el señor ***** se las entregó al señor ***** ; que tanto como conocer las las medidas y colindancias, no pero tiene una 530 ,metros cuadrados y está en ***** en el ***** ; que la cantidad pagada por el referido inmueble fue como 750 mil a 780 mil pesos más o menos; desde mil novecientos noventa y uno, más o menos su presentante tomó posesión del ***** ; que sabe y le consta que su presentante tomó posesión del inmueble y que desde que tomó posesión del bien inmueble ***** su posesión ha sido de manera pacifica, publica, cierta, quieta, ininterrumpida y de buena fe”.*

Manifestando como **razón de su dicho** que: *“porque somos vecinos me consta y estuve presente en la operación.”*

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Por su parte, el testigo *****, declaró al tenor del interrogatorio formulado por la parte actora, previamente calificado de legal, de la siguiente manera:

*“que conoce a *****, desde aproximadamente el 90 o 91 más o menos porque son vecinos; que conoce a ***** desde el 90, cuando me cambié para allá a vivir; que ***** y ***** son conocidos; que sabe que el ***** cuenta con escritura pública; que la ubicación está al noroeste con la *****, al sureste con *****, al noreste está con *****, y al suroeste está con *****; que el referido inmueble ***** costó 737 mil pesos; el ***** su presentante tomó posesión del ***** y lo tomó posesión desde que lo compró; y que desde que tomó posesión del bien inmueble ***** su posesión ha sido de manera pacífica, pública, cierta, quieta, ininterrumpida y de buena fe”*

Manifestando como **razón de su dicho** que: *“...porque estuve presente en la contrato cuando la firma y el pago, sobre todo, inclusive pagó con un cheque...”*

Prueba que valoradas en los términos previstos por el artículo 471 en relación con el 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, y atendiendo a los principios de la lógica y la experiencia, se les concede valor y eficacia probatoria, pues dichos testigos fueron precisos, uniformes, contestes y categóricos en sus respuestas, declarando los hechos conocidos sin que se perciban dudas ni reticencias en sus respuestas y sin que sus testimonios se encuentren contradichos con alguna otra prueba que les reste veracidad a sus atestados, robusteciendo con ello que el actor *****, es quien ostenta la posesión del inmueble objeto de la presente controversia predio urbano considerado como el ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, desde el cinco de abril de mil novecientos noventa y uno, en virtud de un contrato de compraventa, siendo esta la causa generadora de su posesión, y que la misma posee dicho inmueble en concepto de dueño, de forma pacífica, cierta, de buena fe, y pública.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Sirve de apoyo, a lo anterior el criterio emitido por nuestra máxima autoridad, en la siguiente tesis:

“...POSESIÓN. LA PRUEBA TESTIMONIAL ES IDÓNEA PARA ACREDITARLA. *La testimonial adminiculada con otros medios de prueba, es la idónea para demostrar la posesión material de un inmueble, porque son los testigos, quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten y de ahí inferir bajo qué condición se detenta un inmueble...”*

En tal virtud, valoradas y adminiculadas las probanzas antes descritas conforme a la sana crítica, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia y conforme las reglas especiales de todas y cada una de ellas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 490 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, considerando además que los demandados ***** e *****, no ofrecieron medios de prueba que desvirtuaran la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión detentada por el actor *****, es apta para prescribir, lo anterior en virtud de que cumple con las exigencias previstas por el artículo 1237 de la Ley sustantiva civil, es decir, que ha sido en concepto de dueña, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como al hecho de que ha detentado la posesión del inmueble que es materia del presente juicio, identificado como ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA *****, AL SURESTE.- 21.84 CON *****, AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON *****, AL SUROESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO *****, por un periodo de tiempo de **treinta años**, hasta el día de la presentación de la demanda que incoa el presente juicio, esto es, desde el día **cinco de abril de mil novecientos noventa y uno**, acreditándose que la causa generadora dicha posesión lo fue el contrato de compraventa de fecha **cinco de abril de mil novecientos noventa y uno**, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora y ***** en su carácter de compradora, en ese sentido y por lo considerado en los anteriores razonamientos se

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

concluye que en efecto la parte actora *****, acreditó en juicio que la posesión detentada sobre el inmueble materia del presente asunto, y que la misma ha sido de manera **continua, pública y pacífica**, esto es que ha sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos **1251 a 1254** del Código Civil aplicable; y que la misma la disfrute de manera tal que es conocida por todos aquéllos que tengan interés en interrumpirla, esto es, de manera pública y sin violencia alguna, ello significa en forma pacífica; elementos que a consideración de esta resolutoria quedan acreditados con las probanzas analizadas y valoradas previamente, evidenciándose que la posesión que es detentada por la accionante respecto del bien inmueble materia de *litis*, ha sido de manera pacífica, continua, pública; continua, pues la posesión no se ha interrumpido, ha sido pacífica porque nadie le ha disputado la posesión que él tiene, pacífica porque nunca ha existido pleito por la posesión que tiene el actor respecto del inmueble materia de *litis*, y ha sido pública porque la parte actora se ostenta como dueña del inmueble ante toda la sociedad, pues de las pruebas documentales ofrecidas, así como de la confesional, testimonial desahogadas en autos y valoradas en líneas que antecede, no deja lugar a dudas respecto al concepto originario en que posee el bien inmueble materia del presente juicio, ya que con dichas pruebas se acredita que su posesión es en virtud de un acuerdo de voluntades entre el mismo y quien resultaba ser dueña del domicilio, ***** a la fecha de la celebración de dicho acto, tal y como quedó acreditado precedentemente.

En tal virtud, **resulta fundada** la acción ejercitada por la parte actora *****, ya que como ha sido referido en párrafos precedentes, la mismo acreditó que su posesión cumple con las exigencias previstas por la ley para prescribir; en consecuencia de ello, se declara que ***** **se ha convertido en propietario por prescripción positiva** respecto del inmueble que es materia del presente juicio, identificado ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, y con las siguientes medidas y



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA ***** , AL SURESTE.- 21.84 CON ***** , AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON ***** , AL SUROESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ***** inmueble que se encuentra inscrito en el ***** bajo el folio real número ***** .

La anterior determinación, encuentra sustento en la siguiente jurisprudencia, que aun cuando se refiere a la legislación de una entidad federativa diversa, las disposiciones legales a que hacen referencia son análogas en su contenido a las previstas por la legislación civil de nuestro Estado:

Época: Novena Época

Registro: 162032

Instancia: Primera Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXIII, Mayo de 2011

Materia(s): Civil

Tesis: 1a./J. 125/2010

Página: 101

“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. REQUISITOS QUE DEBEN ACREDITARSE PARA SU PROCEDENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA).

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión pacífica, continua, pública, cierta y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable, según se desprende de los artículos 998, 1307, párrafo primero, y 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora. El concepto de dueño no proviene del fuero interno del poseedor, sino que le es aplicable precisamente a quien entró a poseer la cosa mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como tal, siempre que sea poseedor originario, dado que en el ordenamiento de referencia, es el único que puede usucapir. Es relevante señalar que la posesión originaria puede ser justa o de hecho. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó (cinco o diez años según el caso, atendiendo al citado artículo 1323 del Código Civil para el Estado de Sonora), siempre deberá probar la causa generadora de la posesión. Consecuentemente, si pretende que se declare su adquisición por usucapión, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, jurídico y de buena fe, debe exigírsele que demuestre el justo título, en el que basa su pretensión.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Así mismo, si pretende que se declare su adquisición, por haber detentado la cosa durante cinco años en su calidad de poseedor originario, de hecho y de buena fe, debe exigírsele que pruebe el hecho generador de la posesión, al igual que si pretende que se declare su adquisición por haber detentado la cosa durante diez años en su calidad de poseedor originario, de hecho, aunque de mala fe.”

Tienen aplicación al presente caso los criterios jurisprudenciales sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

“...PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. NECESIDAD DE REVELAR LA CAUSA DE LA POSESIÓN. *El actor en un juicio de prescripción positiva, debe revelar la causa de su posesión, aún en el caso de poseedor de mala fé, porque es necesario que el Juzgador conozca el hecho o acto generador de la misma, para poder determinar la calidad de la posesión, si es en concepto de propietario, originaria o derivada, de buena o de mala fé y para precisar el momento en que debe empezar a contar el plazo de la prescripción...”*

Consecuentemente, atendiendo la pretensión identificada con el inciso **d)** reclamada al demandado *****, se ordena girar oficio respectivo al ***** a fin de que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, realice la **cancelación** del registro respecto al predio identificado ante dicha dependencia bajo el Folio Real Electrónico ***** a nombre de *****, y que corresponde al bien inmueble que es materia del presente juicio, identificado como predio urbano considerado como el ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados.

En virtud de lo anterior, **requírase** al *****, a efecto de que una vez colmado lo anterior, inscriba a favor del actor ***** el predio que se especifica en líneas que anteceden y que actualmente se encuentra inscrito bajo el Folio Real Electrónico ***** para ello, se sirva considerar la presente resolución como título de propiedad con los efectos legales que ello origine y una vez efectuados los



pagos correspondientes a los trámites necesarios para que proceda dicha inscripción.

PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

V. Gastos y Costas. Toda vez que en el presente juicio los demandados ***** y del *****, siguieron el mismo en rebeldía, así como al atender que la presente resolución se encuentra en la hipótesis prevista en el artículo **164** del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, es que resulta improcedente la condena de gastos y costas a la demandada, por lo que **se absuelve** a ***** y del *****, del cumplimiento de dichas prestaciones.

Por lo anteriormente expuesto, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos **96, 105, 106 y 504** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y así se:

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver en definitiva el presente juicio, asimismo, la **vía** incoada por la parte actora es la idónea, acorde a lo vertido en el considerando I del presente fallo.

SEGUNDO. El actor ***** acreditó la acción incoada contra ***** y del *****, en consecuencia;

TERCERO. Se declara que ***** **se ha convertido en propietario por prescripción positiva** respecto del bien inmueble que es materia del presente juicio, identificado como ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA *****, AL SURESTE.- 21.84 CON *****, AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON *****, AL SUROESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO *****, el cual actualmente se encuentra inscrito ante el ***** bajo el Folio Real Electrónico ***** a nombre de *****.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;

A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

CUARTO. Requiérase al Director de Certificaciones del ***** , a efecto de que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se sirva a bien realizar la cancelación de la inscripción que existe ante dicha dependencia, respecto al inmueble registrado bajo el Folio Real Electrónico ***** identificado como como ***** con una superficie de quinientos treinta y tres metros cuadrados, y con las siguientes medidas y colindancias AL NORESTE.- 21.25 M CON LA ***** , AL SURESTE.- 21.84 CON ***** , AL NOROESTE.- 21.66 EN LINEA CURVA CON ***** , AL SURESTE.- 19.65 M CON ***** IDENTIFICADO CATASTRALMENTE CON LA CUENTA NÚMERO ***** , a nombre de ***** , y una vez realizado lo anterior, proceda a inscribir dicho predio a favor de ***** , sirviendo la presente resolución como título de propiedad para los efectos legales a que haya lugar, lo anterior previo el pago de los trámites correspondientes, los cuales quedarán a cargo de la parte actora.

QUINTO. Se absuelve a los demandados ***** y al **DIRECTOR DEL ******* del pago de gastos y costas demandados por la parte actora, acorde a lo dispuesto por los artículos 159 y 164 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE A LAS PARTES. Así lo resolvió y firma la Licenciada **YOLOXOCHITL GARCÍA PERALTA**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante su Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.