



**PODER JUDICIAL**

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

1

Cuernavaca, Morelos; a seis de abril del dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver en definitiva, en los autos relativos a la vía **ORDINARIA CIVIL** sobre juicio de **PRESCRIPCIÓN**, promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, identificado bajo el número de expediente **246/2019**, radicado en la **Primera Secretaría**,; y,

**RESULTANDO**

1. Mediante escrito de demanda presentado el diez de junio del dos mil diecinueve, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, el que por turno correspondió conocer a este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; ya que se recibió en once del mismo mes y año, al cual le correspondió el número de folio 838, compareció \*\*\*\*\* quien demandó en la vía ordinaria civil la acción de **prescripción positiva (usucapión)** de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, textualmente las siguientes pretensiones:

*“A).- La declaración mediante sentencia definitiva de que el suscrito he adquirido por PRESCRIPCION POSITIVA (usucapión) de la fracción de 251 m2 (doscientos cincuenta y un metros cuadrados), del lote de terreno identificado como fracción restante del predio denominado \*\*\*\*\* , lote que se encuentra*



JUDICIAL

ubicado en calle \*\*\*\*\* (hoy identificado como \*\*\*\*\*), con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte: en 21.51 metros de propiedad particular

Al sur: en 21.51 metros con lote número 3.

Al Oriente: 11.00 metros con lote número 1.

Al Poniente: en 11.00 metros con calle \*\*\*\*\* (HOY COPA DE ORO).

**B).** Como consecuencia de la prescripción positiva, la cancelación de la inscripción de la fracción de 251.00 m<sup>2</sup>, del predio que se encuentra registrado a favor de los demandados en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el folio real inmobiliario \*\*\*\*\*.

**C).** La inscripción de la fracción de 251.00 M<sup>2</sup>, del inmueble a mi favor ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en razón de la declaración de que ha operado la prescripción adquisitiva a mi favor, que se dicte en la sentencia del presente juicio.

**D).** El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.”

Manifestó los hechos que sustenta sus pretensiones los que se desprende de dicho escrito inicial de demanda, mismos que se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertaran en obvio de innecesaria repetición atento al principio de economía procesal contemplado en el artículo **10** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; exhibió los documentos que se encuentran descritos en el sello de la oficialía de partes; e, invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.** Una vez subsanada la prevención ordenada de once de junio del dos mil diecinueve; mediante auto dictado el veinticuatro de junio del dos mil diecinueve, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta y se



**PODER JUDICIAL**

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

3

ordenó emplazar a los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, para que en el plazo de diez días dieran contestación a la demanda entablada en su contra; asimismo por auto de nueve de julio del dos mil diecinueve, se ordenó girar oficios a diversas dependencias para el efecto de lograr la ubicación del domicilio de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , para el efecto de su emplazamiento.

3. Previo citatorio, mediante diligencia de veintiocho de junio del dos mil diecinueve se corrió traslado y emplazó a juicio al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y el cuatro de julio del mismo año, se emplazó a **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa; por lo que mediante acuerdo de diecisiete de septiembre del dos mil diecinueve, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrieron los codemandados **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.**; ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, se les hicieran por medio de Bolefín Judicial que se edita en este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

4. Mediante auto de ocho de octubre del dos mil diecinueve, se ordenó emplazar al codemandado \*\*\*\*\* a través de edictos que se publicarían por tres veces de tres en tres días en el periódico de mayor



4

circulación en el Estado y en el Boletín Judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, haciéndole saber que debía presentarse ante este Juzgado en un término de TREINTA DIAS a partir de la fecha de última publicación, a contestar la demanda.

5. De igual manera, por auto de fecha catorce de octubre del dos mil diecinueve, se ordenó emplazar a los codemandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por medio de edictos que se fueron publicados por tres veces de tres en tres días en el "Boletín Judicial" y periódico de mayor circulación, haciéndoles saber que contaban con el plazo treinta días contados a partir de la fecha de la última publicación, para contestar la demanda entablada en su contra, quedando las copias de traslado a su disposición en la Primera Secretaria de este Juzgado.

6. Por auto de veintiuno de enero del dos mil veinte, se tuvo a la parte actora exhibiendo los boletines judiciales y ejemplares del periódico "EL SOL DE CUERNAVACA", en los cuales se llevó a cabo la publicación de edictos de emplazamiento a la parte demandada \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, edictos de fechas ocho, catorce y veintiuno de noviembre del año dos mil diecinueve.

7. Mediante auto pronunciado el catorce de agosto del dos mil veinte, se declaró la rebeldía en que incurrieron los codemandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, al no haber contestado la demanda entablada en su contra; por lo que se ordenó que las subsecuentes notificaciones se les realizaran por medio del Boletín Judicial, y se señaló día y hora para el desahogo de la Audiencia de Conciliación y depuración.



**PODER JUDICIAL**

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

5

8. Por auto de doce de noviembre del dos mil veinte, ante el desistimiento de la demanda en contra \*\*\*\*\* , es que se ordenó su ratificación ante esta presencia Judicial, la cual tuvo lugar el diecinueve de noviembre del dos mil veinte; es por ello que mediante auto de diecinueve de febrero del dos mil veintiuno, se le tuvo a la parte actora por desistido a su más entero perjuicio de la demanda en contra de \*\*\*\*\* , ordenándose notificar a los codemandados en términos del artículo 594 de la Ley Adjetiva Civil en la materia.

9. En fecha doce de abril del dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y depuración, a la que no comparecieron el actor ni los demandados, por lo que se procedió a la depuración del procedimiento y se ordenó a abrir el juicio a prueba por el plazo común de ocho días para las partes.

10. En auto de veintiséis de abril del dos mil veintiuno, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte **actora**, admitiéndose las siguientes: la **confesional** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa; la **testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* , Juan \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la **pericial** en materia de **arquitectura y Valuación** teniéndosele como perito de su parte al Arquitecto AURELIO TOLEDO VELÁZQUEZ y designando como perito del juzgado al Arquitecto FLORES SERVIN FERNANDO, requiriéndole a los demandados para que manifestaran si era su deseo designar perito de su parte o proponer nuevos puntos o cuestiones sobre los que versara la pericial, apercibidos que en caso de no designar perito, o el mismo no aceptara el cargo o dejara de rendir su dictamen, la prueba pericial se



JUDICIAL

6

perfeccionaría con el solo dictamen del perito designado por este Juzgado; se admitió también la **inspección judicial** en el inmueble materia de la litis; las **documentales públicas y privadas** marcadas con los números 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 y 20 del escrito que se provee y las ofrecidas en su escrito de demanda; la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana**; e inspección judicial probanzas que fueron desahogadas conforme a su naturaleza jurídica, precisando que los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** no ofrecieron ningún medio de prueba.

**11.** El veintinueve de junio del dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la prueba de inspección judicial en el predio motivo de la presente litis.

**12.** El cinco de julio del dos mil veintiuno, se desahogo la audiencia de pruebas y alegatos a la que no compareció la parte demandada; en la que se desahogaron las pruebas de la parte actora; además se tuvo por rendido el dictamen en materia de arquitectura y valuación por el perito designado por la parte actora; asimismo, se les hizo efectivo por el apercibimientos decretado en auto de veintisiete de abril del dos mil veintiuno, a los demandados, es por ello que se les declaró confesos, continuando con el desahogo de la testimonial a cargo de **\*\*\*\*\***, Juan **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***; y al quedar pruebas pendientes por desahogar se señaló nuevo día y hora la continuación de la audiencia.



**PODER JUDICIAL**

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

7

13. En audiencia de diecisiete de noviembre del dos mil veintiuno, se revoco la designación del perito del juzgado y se designo a LINARES CADENA JORGE LUIS, como perito designando por este juzgado, a quien se le deberá hacer su saber su designación para los efectos legales conducentes; es por ello que mediante auto de diecisiete de enero del dos mil veintidós se tuvo a dicho perito emitiendo su dictamen correspondiente, el cual se ordenó ratificar ante este presencia judicial, lo que ocurrió el día once de febrero del dos mil veintidós; además de que el diecinueve de enero del miso año, el perito designado por la parte actora ratifico su dictamen correspondiente.

14. El dieciséis de marzo del dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora exhibiendo los alegatos que a su parte correspondieron y se tuvo por precluido tal derecho a la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y en misma audiencia se citó para oír la resolución definitiva que en derecho procediera, misma que en este acto se pronuncia al tenor del siguiente:

**CONSIDERANDO**

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de éste Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración. Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente: *“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades*

heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.<sup>1</sup>

En virtud de lo anterior, éste Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos **1, 18 y 34** fracción **III** y **349** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos<sup>2</sup>, toda vez que mediante el presente juicio se ejercita una pretensión de carácter real sobre un inmueble y que se encuentra dentro su jurisdicción, además del que el bien **no** se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario, esto es así, atendiendo al certificado de libertad de gravamen de fecha veinte de junio del dos mil diecinueve, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; documental que en términos del artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles se le otorga valor y con eficacia probatoria para considerar lo ahí establecido en el documento, esto es, que el bien inmueble cuestionado en el presente asunto no forma parte de polígono o núcleo ejidal alguno. Siendo aplicable al caso, el criterio sustentado por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la Fuente: Semanario Judicial de la Federación Instancia: Tercera Sala. Época: 8a. Tomo: VII Mayo Tesis: 3a. LXXV/91 Página: 43, de rubro y contenido siguiente:

<sup>1</sup> GONZALO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.

<sup>2</sup> **1º.-** Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho. **18.-** Toda demanda 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.

**34.-** 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...;

**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.



**PODER JUDICIAL**

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

9

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVA JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.** *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el referido bien, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

Así como la tesis visible en la Octava Época, Registro: 206992, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Mayo de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: 3a. LXXV/91, página: 43 que a la letra dispone:

**“PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO, CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.** *Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.”*

II. En segundo plano se procede al estudio de la **vía** en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de ésta 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



JUDICIAL

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.

Tiene sustento la tesis visible en la Novena Época, Registro: 178665, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Abril de 2005, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 25/2005, página: 576 que dice:

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte



**PODER JUDICIAL**

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

11

solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente."

Así, tenemos que 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 la tramitación de litigios declarativos de propiedad por prescripción pues literalmente refiere 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**".

III. Se procede al estudio de la **legitimación** de las partes que intervienen en el presente asunto, tanto en la



JUDICIAL

12

causa como en el proceso, por ser una obligación del Juzgador para ser estudiada en sentencia definitiva, así tenemos que la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro, en este sentido, esta autoridad judicial considera que la misma quedó **plenamente acreditada**, ello en virtud que las partes tienen la aptitud e idoneidad para actuar en un proceso, primeramente por el ejercicio del derecho que aduce tener la actora y dado que comparece al presente juicio por su propio derecho, lo anterior en términos del artículo 180 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente dice:

*“...Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; **podrán promover por sí** o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal;...”*

En segundo término y por cuanto a la legitimación pasiva de los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, igualmente se encuentra acreditada con el **contrato de promesa de venta** de fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, que celebran por una parte **\*\*\*\*\*** en su carácter de comprador y **\*\*\*\*\*** como vendedores, respecto del predio ubicado en **\*\*\*\*\***, por la cantidad de \$**\*\*\*\*\*** (**\*\*\*\*\***); así como la constancia de fecha veinticinco de mayo de mil



**PODER JUDICIAL**

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

13

novecientos ochenta y siete, en la que el Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA Notario Público número dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado, hizo constar que se encontraba en trámite el expediente 1835/86 relativo a la Sucesión de \*\*\*\*\* , que recuperó el terreno de “\*\*\*\*\*; documental que se encuentra adminiculada con el certificado de libertad de gravámenes, de fecha veinte de junio del dos mil diecinueve, expedida por el Registrador del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; pues se desprende que \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.**; aparecen en dicha dependencia como los propietarios del predio sobre el cual la parte actora pretende su prescripción; por lo tanto en términos de los artículos 490 y 491 del Código de Procedimientos Civiles se les concede valor probatorio, pues como ya se dijo con las mismas se acredita la legitimación pasiva de los codemandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.**

Sirve de apoyo la tesis de la Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Enero de 1998, Tesis: 2a./J. 75/97, página: 351 que a la letra dice:

**“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



JUDICIAL

ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación *ad procesum* es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la *ad causam*, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

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

*“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”*,

Además en base a la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, con número de registro 169271, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVIII, Julio de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, página: 1600, de rubro de contenido siguiente:

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación *ad procesum* un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la



**PODER JUDICIAL**

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

continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva."

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa **será materia de estudio en el presente fallo**, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **661** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que textualmente refiere:

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

En ese sentido, y como ya se mencionó, al ser un hecho sujeto a prueba para tenerse por acreditado y dar certeza de las manifestaciones realizadas, en el presente caso, en el escrito inicial de demanda, serán analizados los medios probatorios para determinar el presente apartado.

**IV.** En ese orden de ideas, se procede al estudio de la acción de prescripción adquisitiva de mala fe ejercida por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**



JUDICIAL

Al respecto, dispone el Código Civil vigente en el Estado de Morelos lo siguiente:

**“ARTÍCULO 965.- NOCIÓN DE POSESIÓN.** 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.- POSESIÓN ORIGINARIA Y DERIVADA.** Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder 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.- PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD POR POSESIÓN 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.- POSESIÓN DE BUENA Y MALA FE.** Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho



**PODER JUDICIAL**

17

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.- 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 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.”



JUDICIAL

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

**“ARTÍCULO 1223.- NOCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN.** 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 PRESCRIPCIÓN.** 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 1237.- REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.** La posesión necesaria para adquirir bienes o derechos reales, debe ser:

I.- En concepto de dueño, si se trata de adquirir bienes, o en concepto de titular de un derecho real, si se trata de adquirir este derecho;

II.- Pacífica;

III.- Continua;

IV.- Pública; y

V.- Cierta.”

**“ARTÍCULO 1238.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE BIENES INMUEBLES DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Los bienes inmuebles y los derechos reales sobre inmuebles, susceptibles de prescripción positiva, se adquieren con los requisitos mencionados y los que a continuación se establecen:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de dueño o de titular del derecho real, con buena fe, y de manera pacífica, continua, cierta y pública;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles o derechos reales hayan sido objeto de una inscripción;

**III.- En diez años, cuando se posean de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario o de titular**



**PODER JUDICIAL**

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

19

**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.”

**“ARTÍCULO 1242.- PROMOCIÓN DE JUICIO POR EL POSEEDOR CON ANIMO 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.”

De los preceptos legales antes transcritos 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 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. Asimismo establecen los preceptos legales 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,



20

ejercida en forma pacífica, continua, pública y cierta, por el tiempo que fija la Ley, en el caso en estudio, en diez años, cuando se posea de mala fe, 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.

Ahora bien, igualmente debe decirse que el término concepto de dueño a que se refiere el artículo **1237** supra indicado, 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. Por ello, además de que el poseedor deberá probar el tiempo por el que ininterrumpidamente poseyó, 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 diez 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.

Ahora bien, la expresión justo título puede tener dos acepciones: ya sea como el documento que acredite la propiedad; **y otra como la causa o el motivo legítimo o de buena fe que da derecho a una persona a poseer o tener alguna cosa en su poder**. De tal manera que por justo título no debe entenderse el documento con que se justifique el dominio sino la causa legítima o de buena fe de la tenencia o posesión de la cosa, ya que de



**PODER JUDICIAL**

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

21

interpretarse de la primera manera, la acción de **prescripción positiva de mala fe** independiente de que dicha posesión debe ser en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y de manera cierta, su posesión también se debe de justificar con un título suficiente para darle derecho a poseer, y dispone que se entiende por título, la causa generadora de la posesión. Por otra parte, el concepto de propietario comprende al poseedor con un título objetiva o subjetivamente válido e, incluso, sin título, siempre que demuestre ser el que tiene el dominio de la cosa y que empezó a poseerla en virtud de una causa que le permite ostentarse como dueño, la cual es ajena a la buena o mala fe, pues no proviene del fuero interno del poseedor, sino que la tiene quien entró a poseer mediante un acto o hecho que le permite ostentarse como dueño, por lo que, además de probar el tiempo por el que ininterrumpidamente ha poseído (cinco o diez años, según sea el caso), el actor debe demostrar siempre la causa generadora de la posesión, en tanto que si ésta la sustenta en la posesión por diez años en calidad de poseedor originario, de hecho y de mala fe, debe probar el hecho generador de la posesión a título de dueño, esto es, cualquier acto que fundadamente considere bastante para transferir al poseedor el dominio sobre el bien de que se trate; es por ello que resulta necesario que el actor justifique la causa generadora de la posesión, debido a que la voluntad del legislador, al establecer la usucapión, no fue incentivar el incumplimiento de las obligaciones o el apoderamiento de bienes ajenos, sino formalizar una cuestión de hecho, pero sólo cuando sea evidente que el titular del derecho de propiedad no tuvo interés en conservarlo durante el plazo en que se consumó la prescripción; por tanto, en el caso de la posesión de mala fe, a fin de que el accionante revele y acredite en forma fehaciente dicha



JUDICIAL

causa generadora y las calidades de la posesión que exige la ley, por más de diez años, pues de no ser así, el juzgador estaría imposibilitado para determinar si la posesión aducida es originaria o derivada, de buena o de mala fe y a partir de qué momento debe computarse el plazo para prescribir. Siendo necesario acreditar la causa generadora de la posesión de mala fe.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente Jurisprudencia número: 2024394 visible en la Undécima Época, de la Tesis: PC.I.C. J/13 C (11a.) publicado en el Semanario Judicial de la Federación, bajo el rubro:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. QUIEN SE OSTENTE POSEEDOR DE MALA FE, DEBE OFRECER UNA PRUEBA SUFICIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).**

*Hechos:* Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes adoptaron criterios discrepantes al analizar el acreditamiento del primer elemento de la acción de prescripción positiva de mala fe, que es la causa generadora de la posesión en calidad de dueño o propietario, pues mientras uno sostuvo que cuando se ejerce la prescripción de mala fe, únicamente deben acreditarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar del hecho jurídico generador de la posesión, el otro consideró que debe exigirse un estándar probatorio elevado a fin de que el accionante revele y acredite, en forma fehaciente, dicha causa generadora de su posesión, así como las características de dicha posesión durante diez años.

*Criterio jurídico:* El Pleno en Materia Civil del Primer Circuito establece que no basta con revelar la causa y exhibir pruebas que no demuestren de manera contundente la causa generadora de la posesión de mala fe de forma indudable, porque sólo cuando se pruebe de modo eficaz la causa generadora de la posesión y se desprenda que se trata de una posesión originaria puede tener lugar la prescripción adquisitiva, lo que es necesario para que el juzgador esté en posibilidad de determinar a partir de qué momento se debe computar el término legal de diez años, además de que deberá acreditarse también que durante dicho plazo se ejerció esa posesión de manera pública, pacífica y continua.



**PODER JUDICIAL**

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

23

*Justificación: La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho real de propiedad respecto de una cosa mediante la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, por el tiempo que establezca la normatividad aplicable; por tanto, si el efecto de la prescripción positiva o usucapión es la adquisición del dominio de un bien que se ha estado poseyendo, resulta evidente que para acreditar el requisito necesario para que se actualice la prescripción de mala fe, consistente en poseer en concepto de propietario, no sólo se debe revelar la causa generadora de esa posesión en concepto de propietario, sino además debe acreditarse a través de pruebas aptas y suficientes, que demuestren con certeza la autenticidad de las manifestaciones expresadas en los hechos para revelar la causa generadora de la posesión, aunado a que debe probarse que ésta se ejerció de manera pacífica, pública y continua, por tanto, es necesario ofrecer los medios de convicción que acrediten de manera objetiva que existen bases suficientes para que fundadamente se tenga la certeza de que el actor disponía del inmueble que se pretende prescribir como poseedor de mala fe. Por ende, si bien es cierto que en términos de lo dispuesto por el artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, 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, también es verdad que para demostrar la procedencia de la acción de prescripción de mala fe, se debe acreditar con pruebas suficientes el hecho que dio origen a esa posesión."*

De igual forma el criterio número 2024088, emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la Undécima Época, de la Tesis: 1a./J. 2/2022 (11a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación en el Libro 9, Enero de 2022, Tomo II, página 836, con el título:

**"PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE MALA FE Y SIN TÍTULO. PARA QUE OPERE, DEBE ACREDITARSE FEHACIENTEMENTE LA CAUSA GENERADORA DE LA POSESIÓN.**

*Hechos: En un juicio de amparo directo se reclamó una resolución dictada en apelación en la que se consideró que operó la figura de la prescripción positiva sobre un bien inmueble, en beneficio de diversa persona. El Tribunal Colegiado de Circuito concedió el amparo a la parte quejosa principal al considerar que en el caso no se había acreditado la causa generadora de*



JUDICIAL

la posesión en concepto de propietario. Inconforme con el fallo anterior, el tercero interesado y quejoso adherente interpuso recurso de revisión.

*Criterio jurídico:* La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación confirma la decisión del Tribunal Colegiado, al estimar que el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión, en un juicio de prescripción positiva obtenida de mala fe y sin título, no resulta desproporcional al grado de impedir el ejercicio del derecho a la propiedad, sino que constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica.

*Justificación:* Para poder actualizar la prescripción positiva es necesario demostrar la causa generadora de la posesión, sin importar si se trata de buena o mala fe, a fin de establecer si se encuentra ante una posesión originaria o derivada. Esto, se erige como un requisito procesal esencial de la acción, que brinda certeza a los titulares originales del bien sobre su derecho de propiedad, sin que esto implique en forma alguna que el accionante de la usucapión se vea impedido para instar la función jurisdiccional en aras de reivindicar el derecho que pretende. Por lo que es menester cumplir con los requisitos que exige la ley, mismos que fueron establecidos por el legislador en uso de su libertad configurativa para crear certeza en la propiedad y en la posesión, materializando así la protección que, a través del debido proceso, otorga la Constitución General. De ahí que, de ninguna manera la posesión derivada puede ser apta para prescribir ya que se trata de una posesión ejercida sin ánimo de apropiación, es decir, enfocada exclusivamente en el uso y disfrute temporal de un bien, sin que pueda colegirse, sin previa demostración, que se tuvo desde un principio la posesión con ánimo de dueño. Por lo anterior, el requisito de acreditar fehacientemente la causa generadora de la posesión no resulta desproporcionado ni hace nugatorio el derecho al debido proceso en su vertiente de acceso a la justicia o los derechos a la posesión o a la propiedad, por el contrario, constituye una adecuada garantía procesal de seguridad jurídica en aras de la tutela de todos estos derechos.

Y la Jurisprudencia visible en la Octava Época, con número de Registro: 913264, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Apéndice 2000, Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN, Materia(s): Civil, Tesis: 322, Página: 271, que dice:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO**



**PODER JUDICIAL**

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

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

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

Así tenemos que para acreditar su pretensión, la parte actora **\*\*\*\*\***, ofreció la prueba **confesional** a cargo de los demandados **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa mismas que fueron desahogadas en audiencia del cinco de julio del dos mil veintiuno y en la cual absolvieron posiciones que fueron formuladas por la

actora y calificadas de legales por el Juzgador; en la cual el absolvente fue declarado confeso ante su incomparecencia injustificada, por lo que admitieron fictamente en lo que interesa que:

“Que conocen a su articulante \*\*\*\*\* , dado que el ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis a través de \*\*\*\*\* celebraron contrato de promesa de compraventa, respecto de la fracción de 251 metros cuadrados, de la cual se pagó la cantidad de un millón quinientos mil pesos, y que al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa entro en posesión de la fracción de terreno con una superficie de 251 metros cuadrados, y que dicho predio se encuentra ubicado en la \*\*\*\*\* en Cuernavaca, Morelos; además no obstante que \*\*\*\*\* realizó el pago total del precio pactado en la cláusula segunda del contrato de fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis omitiendo escriturar la fracción de 251 metros cuadradas a su articulante, aceptando que desde el ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis a la fecha ha consentido la posesión a título de dueño que detenta su articulante del predio conocido como \*\*\*\*\*o, y que ha tenido la posesión pacífica continua pública cierta y de buena fe del predio identificado como la \*\*\*\*\* , reconociendo como propietario a su articulante del predio antes indicado, y es ahí donde estableció su domicilio particular, además desde que recibió su articulante el predio lo ha poseído por más de treinta años, dado que desde el ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, ha omitido molestar la posesión del predio identificado como \*\*\*\*\* y que el predio de 251 metros cuadrados es parte del lote denominado \*\*\*\*\* que tiene una superficie de 40,170 metros cuadrados y que el predio denominado \*\*\*\*\* del que se desprende la fracción de la que se desprende los 251 metros cuadrados se encuentra registrado en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales bajo el folio real \*\*\*\*\* .”

Confesión ficta a la que es factible otorgarle pleno valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 415, 426 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, ya que de la misma se desprende que quien se encuentra en posesión desde el ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, lo es el señor \*\*\*\*\* , en calidad de dueño, de manera pública, ininterrumpida, pacífica y cierta, del bien inmueble



**PODER JUDICIAL**

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

27

denominado \*\*\*\*\*; dado que con fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis celebró contrato de promesa de compraventa de dicho predio y tal y como se pacto en la cláusula segunda de dicho contrato pagó la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) por el bien inmueble antes citado, de ahí que se reconozca la posesión del actor a través del referido contrato de marras que es la causa generado por la cual el actor se ha ostentado como dueño del predio materia de la litis; es por ello que el concedió valor pleno además de no existir en autos elementos que desvirtúen dicha confesión.

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

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

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



JUDICIAL

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

Atento a las consideraciones expuestas en líneas anteriores y considerando que la parte demandada **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C. e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, por conducto de quien legalmente lo representa no dieron contestación a la demanda incoada en su contra, siguiéndose el presente juicio en su rebeldía y atento a lo establecido en el artículo **368** último párrafo del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, se tiene la presunción legal que se confiesan los hechos de la demanda que dejó de contestar el demandado; además no ofreció ningún medio de prueba alguno que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora; bajo esta premisa y con el cúmulo de pruebas analizadas, se concluye que la posesión Del ciudadano



**PODER JUDICIAL**

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

29

\*\*\*\*\* es apta para prescribir en virtud de que ha sido detentada en términos de lo dispuesto por el artículo **1237** de la Ley sustantiva civil, es decir, en concepto de dueño, de manera pacífica, continua, pública y de forma cierta; así como al hecho de que ha detentado la posesión del inmueble por un periodo de tiempo de más de *treinta y cinco años* esto es, desde el ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis.

Rebutiéndose lo anterior con las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que exhibió el actor, constante en **3** recibos de pago por diversas cantidades por concepto de pago del terreno del inmueble materia de la litis; **6** pagarés cada uno por la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*.) a favor del Licenciado \*\*\*\*\*, con la leyenda cancelado; **13** recibos por servicios municipales a favor de \*\*\*\*\*, de diversas fechas, sobre el predio materia de la litis; **32** recibos por concepto de servicio de agua potable expedidos por SAPAC, a favor de \*\*\*\*\* con el domicilio del inmueble materia de la litis, **105** recibos por concepto de telefonía, expedidos por Teléfonos de México de diferentes fechas y cantidades del cual se advierte como domicilio el de la litis; **36** recibos por concepto de servicio de energía eléctrica expedidos por Comisión Federal de Electricidad a favor del actor sobre el inmueble materia de la litis; **01** solicitud de servicios de energía eléctrica (contrato de suministro) de fecha 29 de agosto de mil novecientos ochenta y nueve a favor del actor con el domicilio del inmueble \*\*\*\*\*.

Pruebas documentales a las que se les otorga valor probatorio en términos de los artículos **441<sup>3</sup>, 445<sup>4</sup>, 446<sup>5</sup>** y

<sup>3</sup> **ARTICULO 441.-** Impugnación de la presunción de legitimidad de documentos auténticos. Los instrumentos públicos que hayan venido al pleito se tendrán por legítimos y eficaces salvo que se impugne expresamente su autenticidad o exactitud, por la parte a quien perjudiquen. En este caso, se decretará el cotejo con los protocolos y archivos, que se practicará por el Secretario, constituyéndose, al efecto,



JUDICIAL

30

404 del Código Procesal Familiar en vigor, en virtud de que por cuanto al pago pactado en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa de fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, que es la causa generadora de la posesión del actor, se advierte que se perfeccionó el contrato de compraventa y del cual se convirtió en propietario del inmueble ubicado en \*\*\*\*\*; y por cuanto hace a los pagos de agua, luz, teléfono, pago de impuesto predial y servicios municipales, los documentos exhibidos constituyen la forma de acreditar su pago, y por consecuencia su posesión que ha venido disfrutando el actor por más de treinta años de manera pacífica, continua pública y de manera cierta del predio antes indicado; más aun tomando en cuenta que consta en ellos los datos de identificación del inmueble sobre el que se causa el pago correspondiente y que consiste en el inmueble que pretende usucapir el actor; desprendiéndose además de la instrumental de actuaciones de este juicio, que se encuentra acreditada que el actor se ha ostentado como dueño de dicho predio por más de treinta y tres años; por lo que las probanzas antes mencionadas valoradas en lo individual así como en su conjunto, son suficientes para crear convicción en el ánimo de la suscrita juzgadora en el sentido de tener por acreditado los actos posesorios que ha tenido el actor sobre el citado inmueble y que no

---

en el archivo local donde se halle la matriz a presencia de las partes, si concurrieren, a cuyo fin se señalará previamente el día y la hora.  
El Juez, de oficio, también podrá hacer el cotejo cuando lo estime conveniente.

<sup>4</sup> **ARTICULO 445.-** Documentos privados originales. Los documentos privados se presentarán originales, y cuando formen parte de un libro, expediente o legajo, se exhibirán éstos para que se compulse la parte que señalen los interesados.

Si el documento se encuentra en libros o papeles de casa de comercio o de algún establecimiento industrial, el que pida el documento o la constancia deberá fijar con precisión cuál sea. La copia se compulsará en el establecimiento sin que los directores de él estén obligados a llevar al Tribunal los libros de cuentas, ni a más que a presentar las partidas o documentos que señale el solicitante.

<sup>5</sup> **ARTICULO 446.-** Del reconocimiento de documentos que no provengan de las partes. Los documentos privados que no provengan de las partes deberán ser reconocidos por su autor, quien podrá ser examinado en la forma establecida para la prueba testimonial.



**PODER JUDICIAL**

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

ha sido perturbada de la misma; máxime aún que dichas documentales no fueron objetadas por las partes intervinientes, de ahí que se robustezca que el actor desde el ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, ha poseído de manera pacífica, continua, pública y que sobre el mismo, ha ejercido actos de dominio; 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, tan es así, que ha ejercido actos de dominio sobre el bien y ha sido pública porque se ha ostentado como dueño del inmueble ante toda la sociedad, ante tales circunstancias se les concede eficacia probatoria plena como ya se mencionó.

Ahora bien, en base a lo anteriormente expuesto, la posesión que detenta la parte actora es en concepto de propietario, corroborando lo anterior la **testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, quienes en el desahogo de la prueba testimonial a su cargo, en la misma diligencia del cinco de julio del dos mil veintidós, a preguntas previamente calificadas de legales, los ateste manifestaron de manera congruente:

*“Que conocen a su representante, y lo conocen el primero y segundo atestes porque son vecinos de toda la vida desde hace treinta años, en tanto la segunda refirió porque sus papas conocían al actor y eran amigos y lo conoció desde niña, desde hace más de treinta años; refiriendo que conocen a \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , toda vez que eran las que vendían los terrenos en esa zona y saben de la relación que existe entre \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* , solo era comercial, porque ellos eran los dueños y la venta fue a través de un abogado; refiriendo dichos atestes que conocen \*\*\*\*\*n y saben que el propietario de dicho inmueble es el señor \*\*\*\*\* , desde el año ochenta y tres, y desde esa fecha es propietario el actor del citado inmueble, desde el ochenta y seis, la*



segunda ateste se enteró cuando lo compro y ha ido en diversas ocasiones a su casa por la amistad que actualmente tienen; y saben que las construcciones se encuentran edificadas en dicho inmueble, es una casa de dos pisos con garaje enfrente y en la parte de atrás se encuentra patio, asimismo tiene sala comedor, cocina, jardín y recamaras.

En tanto que el **primer ateste**, en la razón de su dicho, refirió: "lo sé, porque vivo ahí desde el año ochenta y seis y los señores siempre han estado ahí, además soy amiga de su hijo y nos conocimos ahí, de hecho he entrado a su casa por ser amiga de su hijo"; y por cuanto a la segunda: "lo sé porque el doctor nos ha contado como fue que adquirió el bien inmueble el que ahora vive y por la amistad que tenemos con su familia; y **el tercer atetes** refirió: "lo sé, porque el doctor nos ha contado como fue que adquirió el bien inmueble en que ahora vive y por la amistad que tenemos con su familia, y hemos sido amigos con su hijo \*\*\*\*\*."

Por lo tanto, al expresar medios y circunstancias por los cuales les constan los hechos sobre los cuales declararon, de las que se advierte que los testigos conocen al actor en el proceso, así como el inmueble materia de la pretensión, el cual lo posee el actor desde ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, a virtud de que compro el predio a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\* a través de su abogado \*\*\*\*\* en la citada fecha y que en la cláusula segunda pactaron el precio de dicho predio, además de que el actor no ha sido perturbado o violentando en la posesión y que tampoco ha sido interrumpido en la posesión, ante tales circunstancias se les concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto en los artículos **471, 472 y 490** de la Ley Adjetiva Civil aplicable en el Estado; ya que los expresados testigos, en razón de que dichos testigos fueron acordes y contestes en su declaración; y crean convicción acerca de la verdad de su testimonio, toda vez que los hechos sobre los cuales rindieron testimonio fueron percibidos por ellos mismos a través de sus sentidos, manifestando circunstancias de tiempo, modo y lugar.



**PODER JUDICIAL**

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

33

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis Novena Época, Registro: 164440, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, que a la letra dice:

**“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.”

En efecto, la parte actora acreditó que la posesión que detenta es de mala fe, ya que con las pruebas desahogadas acredita el hecho de que en el mes de julio de mil novecientos ochenta y seis, dándose cuenta que el inmueble motivo del presente juicio le fue vendido al actor por el abogado \*\*\*\*\* , a través del contrato de promesa de compraventa, si bien el mismo no fue suscrito por los propietarios que aparecen ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos,



JUDICIAL

cierto que es el actor ha poseído el inmueble materia de la litis por más de treinta y tres años a través del título justo que no obstante de los vicios obtenidos en el mismo, y es por ello que edificó su casa en dicho predio, por lo que tomó la posesión de la totalidad del predio, con la finalidad de quedarse con él, situación que se encuentra corroborada con las testimoniales anteriormente valoradas, y que en efecto al justificarse que desde la fecha que alude en su escrito inicial de demandada, esto es ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, a la fecha de la interposición de la misma, diez de junio del dos mil diecinueve, al ser poseedor de mala fe, esto es, que entró a la posesión del inmueble en cuestión con título empero el mismo está viciado por no haberse celebrado por los demandados \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa, quienes además fueron emplazados a juicio y no comparecieron al mismo, sin embargo se advierte que cumple con la temporalidad establecida en el artículo **1238** en su fracción **III** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, esto es diez años, posesión que efectuó en concepto de propietario o de titular del derecho, tal y como lo acreditó con la testimonial aludida, con los medios de prueba ofertados también anteriormente valorados y detallados. Por cuanto a que la posesión del actor sea de manera continua, pública y pacífica, esto es que no haya sido interrumpida por alguna de los medios enumerados en los artículos **1251** a **1254** del Código Civil aplicable, y que la misma se disfrute de manera tal que pueda ser 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 este



**PODER JUDICIAL**

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

35

resolutor quedan acreditados en este Juicio, con las probanzas analizadas y valoradas previamente.

Mismas testimoniales que se encuentran administradas con la **inspección judicial** desahogada el día veintinueve de junio del dos mil veintiuno, por la fedataria pública de la adscripción, la cual dio fe de que se constituyó en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*; el cual es una fachada azul claro, siendo un inmueble de dos niveles del cual se observa en buenas condiciones, se trata de una casa habitación, en la planta baja se encuentra comedor, cocina, medio baño, cuarto de servicio y cuarto de lavado, terraza y en la planta alta, vestíbulo, recámara principal con baño, dos recámaras con baños completos, además de que tiene buen estado de conservación dada la antigüedad de construcción.

Inspección Judicial, que al ser valorada en **conjunto** con la confesional a cargo de los demandados y las testimoniales, es dable otorgarle valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, pues toma mayor fuerza y certeza que quien se encuentra en posesión del bien inmueble lo es precisamente \*\*\*\*\* , y que en el interior del terreno se encontró una construcción que se usa de vivienda por el mencionado, quien además fue quien dio el acceso al inmueble en litigio,.

Por cuanto a la **pericial en materia de arquitectura y valuación** recibido el día cinco de julio del dos mil veintiuno, y ratificado en fecha diecinueve de enero del dos mil veintidós, por el perito designado por la parte actora arquitecto Aurelio Toledano Velazco, el cual versa en los puntos siguientes:



JUDICIAL

**“Respuesta I:** Aprovechando que el día 29 de junio del año en curso, el juzgado programo inspección judicial al inmueble que nos ocupa, el ubicado en \*\*\*\*\*; acompañado de la actuario y el abogado patrono del actor, mismo que observo que se encuentra con acera que ve al noroeste hacia privada Copa de oro entre \*\*\*\*\*e, con coordenadas \*\*\*\*\*. (Universal Transversal de Mercator) de su centro geométrico \*\*\*\*\* m Este y 2´097,953.42 m Norte,

**Respuesta II:** Construido en el inmueble materia de litigio, el ubicado en \*\*\*\*\*; procedí a realizar la medición del predio que nos ocupa con apoyo de cinta métrica metálica, plomada, recurriendo a la verificación de lo obtenido, con auxilio del programa de computo denominado Google Earth para una mejor percepción del mismo, obteniendo lo siguiente: **superficie 252.44 m2 (doscientos cincuenta y dos punto cuarenta y cuatro metros cuadrados**

**Respuesta III:** ... superficie de **252.44 m2 (doscientos cincuenta y dos punto cuarenta y cuatro metros cuadrados; medidas y colindancias** al norte en 22.55 M con propiedad particular; al Sureste en 12.61 M con propiedad particular; al Suroeste en 22.78 M con propiedad particular; al Noroeste En 9.75 M con Priv. Copa de Oro.

**Respuesta IV.-** El inmueble motivo de la pericial corresponde a casa Habitación resulta en diversos niveles...; su estado actual de conservación es bueno observándose mantenimiento adecuado y oportuno

**Respuesta V:** ... estimo una edad de treinta y un años

**Respuesta VI:** El inmueble que se estudia cuenta con clave catastral \*\*\*\*\*...; se encuentra el inmueble dentro de una zona habitacional y comercial de calidad media”

Por su parte el perito del juzgado Arquitecto Jorge Luis Linares Cadena, en fecha catorce de enero del dos mil veintidós emitido su dictamen y el día once de febrero del mismo año ratifico el mismo, el cual concluyo lo siguiente:

“Que el predio materia de este juicio, el cual es identificado como fracción restante del predio denominado \*\*\*\*\*; considero que dicho predio es el mismo al del objeto de este juicio, y que este cuenta con las medidas, colindancias y superficie siguientes: al Norte, en 22.80 ml, colinda con propiedad particular; al sur en 23.03 ml, colinda con propiedad particular; al oriente en 12.61 ml colinda con propiedad



**PODER JUDICIAL**

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

37

particular, al Poniente en 9.75 ml, colinda con calle Copa de Oro, y cuenta con una superficie total de 255.19 M2 (doscientos cincuenta y cinco. 19 metros cuadrados). Que en dicho predio existe una construcción usada como casa habitación, distribuida con los espacios anteriormente señalados, y que esta casa habitación, tiene una antigüedad aproximadamente de más de treinta años a la fecha.

Atento al contenido de los peritajes antes citados; primeramente es de resaltar que el objeto de la prueba pericial no es resolver la cuestión planteada al órgano jurisdiccional por la mayoría de los dictámenes rendidos en un sentido, sino aportar al juzgador los elementos auxiliares que le permitan encontrar la verdad respecto del problema planteado, a fin de que su resolución resulte apegada a los principios de equidad, lógica y justicia que deben regir las sentencias. Por otra parte, el juzgador debe atender a los fundamentos de cada dictamen y apreciarlos en relación con las constancias de autos para decidir a cuál de los peritajes le otorga valor probatorio suficiente para orientar la decisión de este Juzgado; en el caso ha estudio, se encuentran glosados dos dictámenes el del aparte actora y el perito del juzgado, de donde se advierte una discrepancia mínima de en relación a la superficie del predio y las medidas de las colindancias, siendo que esta juzgadora se apega al peritaje del perito designado por órgano resolutor, del que una vez analizado se desprende que efectivamente el inmueble motivo del presente juicio, se encuentra plenamente identificado como \*\*\*\*\*; con una superficie total y real de **255.19 M2** (doscientos cincuenta y cinco punto diecinueve metros cuadrados); ahora bien, tomando en consideración que el experto en dicha materia se ha pronunciado respecto a su ubicación así como a sus medidas y colindancias, y ha manifestado en la respuesta a la pregunta **III)** que la superficie que fue materia de transacción del contrato de promesa de



JUDICIAL

38

compraventa de fecha ocho de julio de mil novecientos ochenta y seis, tiene una variación de 4.19 M2 menos, es decir que de los 251 M2 (doscientos cincuenta y un metros cuadrados) en el mundo factico únicamente son cuantificables **255.19 M2** (doscientos cincuenta y cinco punto diecinueve metros cuadrados); asimismo con la utilización de equipo de alta precisión se obtuvo que tiene como colindancias las siguientes:

**Al Norte.** En 22.80 ml colinda con propiedad particular.

**Al Sur.** En 23.03 ml colinda con propiedad particular.

**Al Oriente.** En 12.61 ml colinda con propiedad particular.

**Al Poniente.** En 9.75 ml colinda con Calle Copa de Oro.

Situación anterior que este juzgador ha de tomar en consideración, pues nada práctico tendría tener por acreditado la superficie, medidas y colindancias descritas y detalladas en el escrito inicial de demanda, si en el mundo real no se materializan, máxime que la experticia en estudio se ha pronunciado al respecto y no ha dejado lugar a dudas de que nos encontramos ante el mismo bien inmueble, pero con ciertas variaciones que no afectan su localización, por el contrario dan certeza de la posesión que ha venido materializando el actor.

Por lo tanto se les concede valor probatorio al peritaje rendido por el perito designado por este Juzgado, en términos de los artículos 458 y 490 de la ley procesal Civil, toda vez, que dicho peritaje no contraviene la lógica ni las disposiciones legales.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio federal con



**PODER JUDICIAL**

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

39

número de registro: 190,934, Jurisprudencia, Materia(s): Civil, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XII, Octubre de 2000, Tesis: VI.2o.C. J/193, Página: 1221, de rubro y contenido siguiente:

**“PERITAJES, VALOR PROBATORIO DE LOS. ES FACULTAD DISCRECIONAL DEL JUZGADOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** El hecho de que el tribunal otorgue valor probatorio pleno al perito designado por una de las partes no causa perjuicio alguno a su contraria en razón de que, con base en el artículo 434 del código procesal civil del Estado de Puebla, el juzgador puede otorgar valor probatorio a los dictámenes periciales, de acuerdo a las circunstancias, es decir, tal valoración queda a su facultad discrecional que le otorga la ley, siempre y cuando el razonamiento empleado para inclinarse por determinada probanza no contravenga la lógica ni las disposiciones legales.”

En tal virtud, **resulta procedente** la acción ejercitada por la parte actora y se declara que el ciudadano \*\*\*\*\* se ha convertido de poseedor en propietario por prescripción adquisitiva del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, materia del presente asunto con una **superficie real** de \*\*\*\*\* **M2** (\*\*\*\*\*), con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Norte.** En 22.80 ml colinda con propiedad particular.

**Al Sur.** En 23.03 ml colinda con propiedad particular.

**Al Oriente.** En 12.61 ml colinda con propiedad particular.

**Al Poniente.** En 9.75 ml colinda con Calle Copa de Oro.

Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y



JUDICIAL

**FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.**

por conducto de quien legalmente lo representa; con fecha de ingreso veinte de junio del dos mil diecinueve y bajo el folio real electrónico número **202627-1**.

Consecuentemente: **se condena** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa, e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en párrafos precedentes en favor de la parte actora, ciudadano **\*\*\*\*\***; lo anterior se resuelve así con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1243 del Código Civil del Estado de Morelos y artículos **27** y **57** de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Encuentra sustento lo anterior en el criterio emitido por la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice 1985. Parte: IV. Tesis: 220 Página: 637, que a la letra, al rubro y contenido, dice:

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.** La exigencia del Código Civil para el Distrito Federal y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título



**PODER JUDICIAL**

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

41

*legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada."*

En observancia de lo dispuesto en el artículo **164** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, no se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

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 Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.** EL actor \*\*\*\*\* acreditó la acción que ejercitó en contra de los demandados \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** quienes no comparecieron a juicio, siguiéndose en su rebeldía, consecuentemente;

**TERCERO.** Se declara que el ciudadano \*\*\*\*\* **se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva de mala fe**, del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , materia del presente asunto



con una **superficie real** de \*\*\*\*\* M2 (\*\*\*\*\*), con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte**. En 22.80 ml colinda con propiedad particular. **Al Sur**. En 23.03 ml colinda con propiedad particular. **Al Oriente**. En 12.61 ml colinda con propiedad particular. **Al Poniente**. En 9.75 ml colinda con Calle Copa de Oro. Inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, a nombre de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa con fecha de ingreso veinte de junio del dos mil diecinueve y bajo el folio real electrónico número \*\*\*\*\*.

**CUARTO.** Se condena al **DIRECTOR DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que en esa Dirección existe a nombre de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , y **FUNDACIÓN MORELENSE DE INVESTIGACIÓN CULTURAL S.C.** por conducto de quien legalmente lo representa e inscriba la presente resolución que constituye título de propiedad del inmueble especificado en párrafos precedentes en favor de la parte actora ciudadano \*\*\*\*\*.

**QUINTO.** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, expídase copias certificadas de esta resolución a la parte actora previo el pago de los derechos correspondientes, para que le sirva de Título de Propiedad y se inscriba en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos en términos del artículo **1243** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.



**PODER JUDICIAL**

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

43

**SEXTO.** No se condena a ninguna de las partes al pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las que haya erogado en esta instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALATAMIRANO**, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Maestra en Derecho **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, con quien actúa y da fe.

Vvva/vco\*