



Derivado de las aclaraciones que se hacen en el capítulo de hechos.

El pago de gastos y costas que se originen dentro del presente juicio.

Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Comercio del Estado de Morelos.

) la cancelación de la inscripción registral número [REDACTED], a fojas [REDACTED], del libro [REDACTED], volumen [REDACTED] sección [REDACTED] folio electrónico inmobiliario [REDACTED].

B) La Inscripción Registral en mi favor con base en la ejecución de la sentencia que se pronuncie en el presente juicio, en cumplimiento del artículo 1243 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos, respecto de los derechos de propiedad del bien inmueble que ha quedado detallado en líneas anteriores y que proviene de la prescripción positiva que se promueve.

Manifestando como hechos los precisados en su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo, exhibió los documentos que se detallan en el sello fechador e invocó las disposiciones legales que consideró aplicables al caso.

2. Por auto de **catorce de agosto de dos mil diecinueve**, se admitió en la vía y forma propuesta y se ordenó con las copias simples exhibidas debidamente selladas y cotejadas, correr traslado y emplazar a los codemandados [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para que dentro del plazo legal de **DIEZ DÍAS**, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriéndolos para que señalaran domicilio para oír y recibir notificaciones



PODER JUDICIAL dentro de ésta jurisdicción, aperciéndoles que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, les surtirían efectos por medio del boletín judicial que edita este H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado.

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

3. Por acuerdo de cinco de septiembre de dos mil diecinueve, ante la razón actuarial de falta de notificación de **veintisiete de agosto de dos mil diecinueve**, donde se advirtió la imposibilidad de emplazar al demandado y ante la manifestación bajo protesta de decir verdad del abogado de la parte actora consistentes en desconocer el paradero de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], se ordenó girar atentos oficios a diversas dependencias y toda vez que dicha búsqueda no arrojó domicilio alguno del demandado, el **diez de octubre de dos mil diecinueve**, se ordenó su emplazamiento por medio de Edictos que se deberían publicar por tres veces de tres en tres días en un periódico diario de mayor circulación en el Estado, así como en el Bolefín Judicial de esta Ciudad, para que dentro del plazo legal de **treinta días** contados a partir de la última publicación diera contestación a la demanda incoada en su contra.

4. Por acuerdo de cuatro de marzo de dos mil veinte, se tuvo al demandado Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, dando contestación a la demanda incoada en su contra, teniéndose por hechas sus manifestaciones así como las excepciones y defensas y por enunciadas las pruebas.

5. Una vez que se cumplieron las etapas procesales el catorce de mayo de dos mil veintiuno, se citó para el dictado de sentencia definitiva; sin embargo, en acuerdo de **cuatro de junio de dos mil veintiuno**, se dejó sin efecto legal alguno la citación para sentencia, y se declaró nulo el emplazamiento mediante edictos realizado al demandado así como todo lo actuado con posterioridad dicho acto nulo. Ordenándose nuevamente el emplazamiento al

demandado en términos de los autos de **diez y veintiuno de octubre de dos mil diecinueve**; es decir mediante la publicación de edictos tres veces de tres entres días.

6. Por acuerdo de **tres de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo al abogado patrono de la parte actora por exhibidos los edictos publicados en el periódico el sol de Cuernavaca, así como en el boletín judicial.

7. Previa certificación, el **nueve de septiembre de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado [REDACTED], también conocido como [REDACTED], se le tuvieron por confesados los hechos de la demanda que dejó de contestar y al verse fijada la Litis se desahogó la audiencia de conciliación y depuración, ordenándose publicar dicho auto otras dos veces consecutivas.

8. El **trece de enero de dos mil veintidós**, se admitieron como pruebas de la parte actora la confesional a cargo de [REDACTED], también conocido como [REDACTED], las documentales públicas y privadas, la testimonial, el informe de autoridad a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, la instrumental de actuaciones y la instrumental e actuaciones y la presunción en su doble aspecto legal y humana.

Se señaló día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos.

9. El veinticinco de febrero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la que se desahogó la confesional a cargo del demandado a quien ante su incomparecencia se le declaró confeso, la testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], se desistió bajo su más entero perjuicio de la prueba de informe, y se pasó a la etapa de alegatos, al actora formuló los que a su parte corresponden y al demandado se le declaró por precluido en derecho a formularlos y al permitirlo el estado procesal de



los autos, se ordenó turnar los mismos para dictar sentencia definitiva.

10. El **veintiocho de marzo de dos mil veintidós** se dejó **PODER JUDICIAL** sin efecto legal alguno la citación ante el cambio de titular por lo que una vez notificada las partes, el **cuatro de abril de dos mil veintidós**, se citó nuevamente a resolver, la cual ahora se pronuncia al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO

Competencia y la vía. Este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 21, 29, 34 fracción III y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Es decir, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles.

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

"...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;..."

Ahora bien, el inmueble cuya prescripción se solicita, es el Inmueble que materialmente se localiza en [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]; actualmente identificado en los antecedentes registrales con número de folio electrónico inmobiliario [REDACTED], en consecuencia, y teniendo que la

presente controversia versa sobre una pretensión real en tanto que se impetra la prescripción positiva del bien inmueble materia de la Litis, advirtiéndose de las constancias que obran en autos que la ubicación del bien inmueble objeto de la usucapión se encuentra dentro de la jurisdicción que corresponde a este Juzgado, es evidente que esta autoridad resulta competente para conocer y fallar el presente asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio que dice:

Época: Octava Época Registro: 206992 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo VII, Mayo de 1991 Materia(s): Civil Tesis: 3a. LXXV/91 Página: 43

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.

Ahora bien, se procede al análisis de la **vía** en la cual la actora ejercita su acción; análisis anterior que se realiza previamente 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.

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.



PODER JUDICIAL

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

Lo anterior es así, ya que en los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se derivan los derechos humanos de seguridad jurídica, debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, conforme a los cuales, las pretensiones litigiosas de los gobernados solo pueden encausarse y dirimirse, mediante los procedimientos regulares establecidos de manera previa en la ley, lo que a la vez ha dado lugar a la existencia de los llamados presupuestos procesales.

Conforme a esa base constitucional, los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse válidamente, o con eficacia jurídica, un proceso y en ese sentido, deben ser analizados de manera oficiosa por el juzgador.

Entre los presupuestos procesales encontramos la vía, que de acuerdo con lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es la manera de proceder en un juicio siguiendo determinados trámites y constituye un presupuesto procesal porque es una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, sin la cual no puede dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.

La prosecución de un juicio en la forma que establece la ley, tiene el carácter de presupuesto procesal que debe ser atendido 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.

El estudio de la procedencia del juicio es un presupuesto procesal que, por lo mismo, es una cuestión de orden público y debe estudiarse de oficio (aunque el demandado no se haya excepcionado al respecto ni impugnado el auto admisorio de la demanda), en cualquier momento del juicio, incluso al dictar la sentencia definitiva,

porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio.

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

ARTICULO 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.*

Asimismo el numeral 661 del Código Procesal Civil vigente en el Estado dispone:

“...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...**”.

En tales condiciones, el juicio en particular tiene tramitación especial en la vía ordinaria civil, por lo que la vía elegida por la parte actora es la correcta.

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

Lo anterior, encuentra apoyo en la tesis de jurisprudencia de observancia obligatoria, emitida por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal de justicia en el país, que se transcribe a continuación:



PODER JUDICIAL

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

Época: Novena Época Registro: 178665 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse 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.

II. Legitimación procesal. De acuerdo a la sistemática jurídica establecida por los artículos 105 y 106 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se procede al estudio de la legitimación por ser una obligación del Juzgador y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio Al efecto el

previenen los numerales 191, 217, 218 y 661 del ordenamiento legal antes invocado.

Lo anterior, lo robustecen las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra dictan:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA. ESTUDIO DE LA. En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, se dispone que el Juez examinará el escrito de demanda y de los documentos anexos, para resolver de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa y pasiva de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que, cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por existentes tanto la legitimación activa, como la pasiva, y en la sentencia no puede examinarse y deducirse esa cuestión. *Semanario Judicial de la federación, Tercera sala, sexta época, volumen CIV, pagina 84”.*

“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 esta 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. *FUENTE: Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la federación, Tomo: XI- Mayo, Página: 350.- 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, página 279”.*

PRESCRIPCIÓN POSITIVA, LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL JUICIO DE. El contenido del artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, es claro al señalar los requisitos que se deben reunir para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva, entre otros, que la acción se intente en contra de quien aparece como propietario del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. En tales



PODER JUDICIAL

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

condiciones, sólo a éste debe demandarse en el juicio relativo, pues no se está en la hipótesis de demandar también a quien o quienes figuren como anteriores propietarios. Por ende, no puede existir litisconsorcio pasivo con respecto de aquellos que resultan ser causantes del último propietario del inmueble a cuyo nombre aparece inscrito en dicho Registro Público.

FUENTE: Novena Época, Instancia: SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XI, Enero de 2000. Tesis: I. 7o. C.28 C, página: 1033.- SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.- Amparo directo 9397/99. Ángel Castañeda Brito. 21 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Anastacio Martínez García. Secretario: José Ybraín Hernández Lima.

III. Defensas y excepciones. En este apartado se procede al análisis de las defensas y excepciones hechas valer por el [REDACTED], al dar contestación a la demanda incoada en su contra consistentes en la **falta de acción y de derecho** al respecto debe decirse que la defensa citada no constituye propiamente una excepción, sino que consiste en revertir la carga de la prueba a la contraria, ya que dicha defensa no es otra cosa que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, ya que descansa propiamente en la ausencia de todos y cada uno de los elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, por lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas allegadas en el presente asunto, consecuentemente, se deberá estar la parte demandada al resultado final del presente asunto.

Robustece lo anterior, los siguientes criterios jurisprudenciales:

*Época: Octava Época Registro: 1013829
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente:
Apéndice 1917-Septiembre 2011 Tomo V.
Civil Segunda Parte - TCC Primera Sección -
Civil Subsección 2 - Adjetivo Materia(s):
Común Tesis: 1230 Página: 1370*

SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o *sine actione agis*, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace

valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

No pasa inadvertidas la excepción de falta de legitimación; sin embargo, la misma se encuentra determinada en el considerando antecede, por lo tanto, la misma resulta improcedente.

Asimismo, interpuso las excepciones consistentes en la de normatividad administrativa y la de contestación; sin embargo, las mismas por si no constituyen propiamente una excepción; por lo tanto, se procede al análisis íntegro de la acción ejercitada por la impetrante.

IV. Análisis de fondo. Enseguida y no existiendo excepción previa o recurso alguno que resolver, se procede al análisis de las prestaciones reclamadas por la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mismas que fueron descritas en el resultando 1 de la presente resolución, y se tienen por íntegramente reproducidas en este apartado como si a la letra en obvio de innecesarias repeticiones.

Al respecto el artículo 1223 del Código Civil dispone:

“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.”.

Asimismo el 1225 del mismo Código que establece:

**PODER JUDICIAL**

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

Así como el 1237 de la misma ley que a la letra dice:

ARTICULO 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.

De igual manera el numeral 1238 fracción I establece:

“...ARTICULO *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 del derecho y se ejerce en forma pacífica, continua, pública y de manera cierta; y[...]

El artículo 1242 de la misma ley, cita:

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

De igual forma el Artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“ARTICULO 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, 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.

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.

De los artículos antes reseñados, cabe precisar que las partes tienen la carga de la prueba de los hechos que afirman.

En ese contexto, la parte actora aduce como hechos constitutivos de su pretensión de manera esencial que con fecha **trece de marzo de dos mil diecisiete** celebró contrato de compraventa con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto de un inmueble de la propiedad del actor, otorgándole como parte del pago el señalado departamento ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Derivado de dicho justo título de dominio que constituye la causa generadora de la posesión es imperfecto porque en su momento no se inscribió en el registro de Propiedad ni fue presentado ante funcionario dotado de fe pública, que la posesión que ostenta es de mala fe, ya que la ha tenido con el carácter de propietario, y la ha ejercida de forma pacífica, continua, pública y de manera cierta por más de diez años, que a la fecha no se le adeuda al vendedor que a pesar que en muchas ocasiones se acercó a él para que firmara la escritura siempre se negó, aclarando que la última vez que lo vio fue a mediados de **enero de dos mil ocho**, que desde la fecha en que adquirió el inmueble se ha ostentado como



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

propietario de forma pública, cierta, continua, ininterrumpida y de mala fe derivado de que su justo título no fue inscrito en el registro Público de la Propiedad ni presentado ante

PODER JUDICIAL funcionario dotado de fe pública, que ha realizado actos posesiones tales como ocupación como casa habitación, contratado servicios como televisión por cable, ha estado pagando aun a nombre del vendedor hasta la fecha las diferentes contribuciones ante las autoridades municipales y estatales.

Ahora bien, por su parte, el demandado debe fundar sus excepciones, acorde a lo establecido en los artículos 384 y 386 del Código Adjetivo Civil, sin pasar por alto que el demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] no dio contestación a la demanda entablada en su contra, pese a que fue emplazado legalmente, y conforme a lo dispuesto por el dispositivo legal 368¹ del ordenamiento procesal de la materia, se tendrá por contestada le demanda en sentido negativo, en virtud de haberse realizado el emplazamiento mediante edictos; sin embargo con el materia probatorio ha quedado acreditada la procedencia de la pretensión del actor, para lo cual se analizan las pruebas aportadas por la parte actora en el presente juicio.

¹ **ARTICULO 368.-** Declaración de rebeldía y presunciones sobre la no contestación de la demanda. Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda, previa certificación de preclusión del plazo, se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 371 a 376, observándose las prescripciones de los Capítulos I y II, del Título Primero del Libro Quinto de este Ordenamiento. Para hacer la declaración en rebeldía, el Juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes fueron hechas al demandado en la forma legal. Si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo. Cuando el Juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al Actuario, cuando aparezca responsable. Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Probanza, que no tiene prueba en contrario y se robustecen con el contenido del contrato de compraventa base de la presente acción, mismo que ha sido valorado en líneas precedentes, por lo que es apta para tener por demostrados los hechos sobre los cuales versa la presente prueba y demanda, toda vez que de su contenido se advierte el reconocimiento ficto de la parte demandada y por reconocida la posesión de la parte actora respecto del dicho inmueble, de manera pacífica, continua, pública, en concepto de dueño y que a la fecha han transcurrido más de diez años en que se encuentra en su posesión sin que haya sido molestado en la misma, otorgándole pleno valor probatorio en términos de los artículos 426 fracción I y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, pues la correcta valoración de la confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a la absolvente que debe ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretenden probar en el presente juicio, es aplicable el siguiente criterio federal que cita:

“CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO. *La confesión ficta, para que alcance su pleno valor probatorio, es indispensable que no esté contradicha con otras pruebas existentes en autos, y además que los hechos reconocidos sean susceptibles de tenerse por confesados para que tengan valor probatorio, esto es, que los hechos reconocidos deben estar referidos a hechos propios del absolvente, y no respecto de cuestiones que no le puedan constar al que confiesa. Novena Época, Registro: 184191, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVII, Junio de 2003, Materia(s): Laboral, Tesis: I.1o.T. J/45, Página: 685 PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 10221/92. 15 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Roberto Gómez Argüello. Secretaria: Oliva Escudero Contreras. Amparo directo 423/93. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente:*



PODER JUDICIAL

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

María Simona Ramos Ruvalcaba. Secretario: Jesús González Ruiz. Amparo directo 4211/93. 24 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2331/94. Industrias Montserrat, S.A. de C.V. y otros. 28 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: Rigoberto Calleja López. Amparo directo 2601/2003. Comisión Federal de Electricidad. 6 de marzo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: María de Lourdes Juárez Sierra. Secretario: Juan Martiniano Hernández Osorio. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 68, Quinta Parte, página 15, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, VALOR PROBATORIO PLENO DE LA".

"CONFESIÓN FICTA.- ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.- El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor señala que la confesión ficta produce presunción legal, cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario, luego es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver posiciones en términos del citado artículo puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre no se encuentre prueba en contrario. Octava Época, Tomo I, Segunda Parte-I, página 198.- Trece Tribunal Colegiado del Sexto Circuito".

"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. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO".

Asimismo, ofreció como prueba el testimonio rendido por cuanto al primer atestado a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quien contestó al tenor del interrogatorio formulado por el actor:

"... 4. Que diga si conoce al señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Si.

5. Que diga por que lo conoce. Porque me lo presento el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

6. Que diga desde cuando lo conoce. Desde hace quince años.

7. Que diga si al señor [REDACTED] [REDACTED] se le conoce de alguna otra manera. Si.

8. En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que diga como se le conoce. Como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

9. Que diga si el señor [REDACTED] [REDACTED] celebró contrato de compraventa con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Si.

10. Que diga si sabe la fecha en la que celebraron el contrato de compraventa el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. A principios del año dos mil siete.

11. Que diga si sabe sobre que inmueble celebraron el contrato de compra venta el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. El señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], le vendió una casa a pago el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], le dio a cuenta un departamento ubicada en el [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

12. Que diga Si sabe que precio de operación pactó el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con el señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por el predio objeto de la compraventa que señala. El señor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vendió la casa en ochocientos mil pesos y recibió un departamento a cuenta de pago con un valor de quinientos mil pesos.

**PODER JUDICIAL**

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

13. Que diga si sabe la forma de pago del precio de la operación del contrato de compraventa celebrada entre el señor [REDACTED]

con el señora [REDACTED]. Si fue en efectivo porque el señor [REDACTED] le recibió el departamento a cuenta del valor de la casa.

14. Que diga si sabe cuánto pago por el inmueble de la compraventa el señor [REDACTED]. Si como ya se mencionó fue la cantidad de quinientos mil pesos.

15. Que diga si sabe dónde se ubica el inmueble objeto de la compraventa que celebraron los señores Jorge [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED]. Si, en calle de las [REDACTED]

16. Que diga si sabe la superficie del inmueble de la compraventa que refiere. Si, es un inmueble pequeño de cincuenta metros.

17. Que diga si sabe las colindancias del inmueble de la compraventa que señala. Si aunque no se me las medidas exactas porque es un polígono para efectos de ubicación son las siguientes arriba con la azotea, abajo con el departamento local numero veintitrés al sur poniente con el departamento o local numero treinta y uno, al norte con el pasillo o andador al este con el tubo de ventilación

18. Que diga si sabe desde cuando le entregó el predio de la compraventa el señor [REDACTED] al señor [REDACTED]. Desde que se lo compró en el año dos mil siete.

19. Diga si sabe quien tiene la posesión del inmueble materia de la compraventa que señala. Si, la posesión la tiene el señor [REDACTED].

20. Que diga si sabe quien posee actualmente el inmueble motivo de la compraventa. Si el señor [REDACTED]

21. Que diga si sabe desde cuando tiene la posesión del inmueble de la compraventa el señor [REDACTED]. Desde que lo compró en el año dos mil siete.

22.- Que diga si sabe como ha sido la posesión que tiene su presentante sobre el predio de la compraventa que señala. Si ha sido en forma publica cierta, continua, de buena fe y en su carácter de dueño.

23.- Que diga si sabe quien paga los servicios del inmueble que tiene en posesión el señor [REDACTED]. Si los paga el señor [REDACTED].

24. Que diga si sabe que servicios paga el señor [REDACTED] respecto del predio que dice haber adquirido. Si paga el predio, los servicios municipales el agua la luz teléfono, algunos todavía a nombre del señor [REDACTED] y otros a nombre de [REDACTED].

25. Que diga si sabe desde cuando se encuentra su presentante pagando los gastos del inmueble que refiere. Desde lo que compró en el año dos mil siete.

26. Que diga si su presentante tiene escritura del predio que adquirió del señor [REDACTED].
No no la tiene.

27. Que diga el motivo por el cual su presentante no tiene escritura del inmueble que le compró al señor [REDACTED]. Porque cuando el señor [REDACTED] en el dos mil ocho busco al señor [REDACTED], para que le otorgara la firma de escritura ya no lo pudo localizar.

28. Que diga si sabe que actos materiales ha realizado en el inmueble de la controversia el señor [REDACTED]. Si es su casa habitación ahí vive desde el dos mil siete, pagando los servicios y derechos en su carácter de(sic).

29. Que diga si sabe por qué motivo su presentante se encuentra tramitando el presente juicio. Si, porque no ha podido localizar al señor [REDACTED] para que le otorgara la firma de escritura.

30. Que diga la razón de su dicho, porque sabe y le consta lo que ha declarado. Porque cuando el señor [REDACTED] decidió vender su casa, me pidió que le ayudara a promover la venta a cambio del pago de una comisión y le lleve algunos clientes pero no se convino con ellos hasta que conoció al señor [REDACTED] y con el llevo a cabo la operación de compra venta.

Respecto a la Testimonial a cargo de [REDACTED]

[REDACTED], contestó:

**PODER JUDICIAL**

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

- “... 4. Que diga si conoce al señor [REDACTED].
Si si lo conozco.
5. Que diga por que lo conoce. Por lo mismo que también le gustaba.
6. Que diga desde cuando lo conoce. Si como [REDACTED].
7. Que diga si al señor [REDACTED] se le conoce de alguna otra manera. Si como [REDACTED].
8. En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que diga cómo se le conoce. Como [REDACTED].
9. Que diga si el señor [REDACTED] celebró contrato de compraventa con el señor [REDACTED]. Si.
10. Que diga si sabe la fecha en la que celebraron el contrato de compraventa el señor [REDACTED] y el señor [REDACTED]. A principios de dos mil siete.
11. Que diga si sabe sobre que inmueble celebraron el contrato de compra venta el señor [REDACTED] con el señor [REDACTED]. Sobre un inmueble que esta en la plazuela del zacate esquina con galeana.
12. Que diga Si sabe que precio de operación pacto el señor [REDACTED], con el señor [REDACTED] por el predio objeto de la compraventa que señala. Ochocientos mil pesos.
13. Que diga si sabe la forma de pago del precio de la operación del contrato de compraventa celebrada entre el señor [REDACTED] con el señora [REDACTED]. Fue por medio de un departamento que le dio el señor [REDACTED] al señor [REDACTED] por quinientos mil pesos.
14. Que diga si sabe cuanto pago por el inmueble de la compraventa el señor [REDACTED]. Quinientos mil pesos.
15. Que diga si sabe donde se ubica el inmueble objeto de la compraventa que celebraron los señores Jorge [REDACTED] y [REDACTED]. En la [REDACTED].

16. Que diga si sabe la superficie del inmueble de la compraventa que refiere. Cincuenta metros cuadrados.

17. Que diga si sabe las colindancias del inmueble de la compraventa que señala. Si al norte con un pasillo, al este con el vacío al surponiente con el local treinta y uno la parte de arriba la azotea abajo el local veintiuno.

18. Que diga si sabe desde cuando le entregó el predio de la compraventa el señor [REDACTED]

[REDACTED] al señor [REDACTED].

Desde el dos mil siete.

19. Diga si sabe quien tiene la posesión del inmueble materia de la compraventa que señala. El señor [REDACTED].

20. Que diga si sabe quien posee actualmente el inmueble motivo de la compraventa. El mismo [REDACTED].

21. Que diga si sabe desde cuando tiene la posesión del inmueble de la compraventa el señor [REDACTED].

Desde el dos mil siete.

22.- Que diga si sabe como ha sido la posesión que tiene su presentante sobre el predio de la compraventa que señala. El paga sus impuestos, paga luz, paga agua, paga teléfono.

23.- Que diga si sabe quien paga los servicios del inmueble que tiene en posesión el señor [REDACTED]. El mismo [REDACTED].

24. Que diga si sabe que servicios paga el señor [REDACTED] respecto del predio que dice haber adquirido. Ya los dije ante todos luz, agua, predial mantenimiento.

25. Que diga si sabe desde cuando se encuentra su presentante pagando los gastos del inmueble que refiere. Desde el dos mil siete también.

26. Que diga si su presentante tiene escritura del predio que adquirió del señor [REDACTED].

[REDACTED]. No no tiene.

27. Que diga el motivo por el cual su presentante no tiene escritura del inmueble que le compró al señor [REDACTED]. Porque al parecer desapareció el señor desde el dos mil ocho, ya no se pudo continuar con el proceso para continuar con la escrituración.

28. Que diga si sabe que actos materiales ha realizado en el inmueble de la controversia el señor [REDACTED]. Solamente los pagos.

**PODER JUDICIAL**

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

29. Que diga si sabe por qué motivo su presentante se encuentra tramitando el presente juicio. Porque no hay forma de localizar al señor [REDACTED] y no hay otra forma mas que recurrir a esto.

30 Que diga la razón de su dicho, porque sabe y le consta lo que ha declarado. Porque conozco a [REDACTED], es mi amigo y me ha platicado eso.

Testimonios rendidos se advierte que conocen el inmueble materia del presente asunto, tanto en su ubicación, señalando además que saben y les consta que la parte actora es propietario del inmueble; coligiéndose a su vez de los depositados que se analizan, testigos que expresaron porque medios y circunstancias saben y les constan los hechos sobre los cuales depusieron, por lo tanto, dichos atestes crean convicción en esta Juzgadora para determinar su veracidad, toda vez que su testimonio es claro y preciso, sin dudas ni reticencias, además de que manifestaron no tener interés en el presente asunto, ni motivo de odio o rencor en contra de las partes. Por lo tanto, y toda vez que en la especie la testimonial en comento se encuentra apoyada con la confesión ficta de los demandados previamente valorada, resulta dable otorgarle valor probatorio de acuerdo al sistema de la sana crítica conforme a las leyes de la lógica y de la experiencia como lo establece el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado. Resulta aplicable a lo anterior el criterio federal que a continuación se transcribe:

“PRUEBA TESTIMONIAL. VALORACIÓN. De acuerdo con lo establecido por el artículo 437 del Código de Procedimientos Civiles al momento de estimar la prueba testimonial el Juez del conocimiento debe tomar en consideración que respecto de cada hecho exista la declaración de por lo menos dos testigos; que cada uno conozca el hecho por sí mismo; que los testigos convengan en lo esencial del hecho aunque difieran en lo accidental; que su declaración sea clara y precisa y que por sus circunstancias personales pueda presumirse su completa imparcialidad. Octava Época, Registro: 211802, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación XIV, Julio de 1994, Materia(s): Civil Tesis:

VI.2o.487 C, Página: 742. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 215/92. María Inés Pérez Rosas. 11 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna. Amparo directo 374/89. María Enriqueta Zaldo Ramírez. 17 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura".

Lo anterior se adminicula con el contrato de compraventa que celebraron como vendedor sr. [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] y como comprador [REDACTED], con domicilio [REDACTED]. ([REDACTED])

Clausulas:

- a) Comprador y vendedor deciden cerrar la operación en \$800,000.00 (ochocientos mil pesos m.n.) valor de la propiedad en venta.
- b) Como parte de la compra el sr. [REDACTED] dio un [REDACTED] # [REDACTED], con un valor de \$500,000.00 (quinientos mil pesos m.n.) con escritura pública no. **5325** con fecha **veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro** y aclarando que, dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen, aceptado por el vendedor.
- c) El comprador pago la cantidad de \$262,000.00 mn.) Doscientos sesenta y dos mil pesos M.N.) con fecha trece de marzo de dos mil siete como parte del adeudo global del valor del inmueble.
- d) Los últimos \$38,000.00 (treinta y ocho mil pesos m.n.) se pagaran en cuatro meses abril, mayo, junio y julio de dos mil siete de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.) y el cuarto mes de \$8,000.00 (ocho mil pesos m.n.) quedando así finiquitado el total del adeudo del bien inmueble en venta.
- e) El comprador tomará posesión de la casa el día treinta y uno de marzo de dos mil siete.
- f) Los gastos de escrituración del departamento así como los gastos que ocasionan la cesión de derechos de la casa en su totalidad serán pagados por partes iguales comprador y vendedor.
- g) Ambas partes están de acuerdo en que si alguna de ellas no cumplió con lo estipulado en el



PODER JUDICIAL

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

presente contrato pagaran una penalización de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100m.n)[...]

Trece de marzo de dos mil siete.

Vendedor [redacted].

Comprador [redacted].

[redacted]

Testigos [redacted] y [redacted]

[redacted].

Cuatro firmas ilegibles.

Documental que al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, se tiene por admitida surtiendo sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente, en tal virtud recibe eficacia demostrativa plena en términos de lo previsto por los artículos 442, 444, 449 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, para tener por acreditado el contrato de compraventa en el que la parte actora sustenta su derecho.

Lo anterior se adminicula con la documental publica consistente en el certificado de libertad y de gravamen agregada en autos de cinco de julio de dos mil diecinueve folio electrónico [redacted] exp. Catastral [redacted].

Registro [redacted], foja [redacted], [redacted] volumen I Seccion I [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted].

Colindancias [redacted]. [redacted]. [redacted]. [redacted].

[redacted];
[redacted], [redacted];
[redacted], [redacted];
[redacted], [redacted];
[redacted], [redacted];
[redacted], [redacted];
[redacted], [redacted];
[redacted].

[redacted] % uperficie de terreno de area común [redacted] metros.

Así como la escritura pública número [redacted], [redacted] de **treinta de septiembre de dos mil tres** otorgada ante la fe del

entonces notario público de Xochitepec, Morelos inscrita en el Instituto de servicios Registrales y catastrales del estado de Morelos bajo el número [REDACTED], a fojas [REDACTED] del libro [REDACTED], volumen I sección primera con folio electrónico [REDACTED], mismas que se valoran en términos del numeral que antecede así como el dispositivo legal 437, 490, 491 y 499 del ordenamiento adjetivo de la materia, toda vez que de las mismas se desprende la titularidad del inmueble, además de que fue expedido por funcionario público dentro de los límites de su competencia y con las solemnidades y formalidades prescritas por la ley, de la misma se desprende la identificación plena del bien objeto del presente juicio y que es precisamente respecto del cual se pretende el otorgamiento y firma de la escritura.

Lo anterior, además de las documentales públicas y privadas consistentes en:

- Catorce originales de boletas de pago del impuesto predial respecto del predio en cuestión con cuenta catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] de los años 2008 al 2021 emitidas por la tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos a nombre del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. ([REDACTED]-[REDACTED])
- Catorce originales de boletas de pago del Servicios Municipales respecto del predio en cuestión con cuenta catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] de los años 2008 al 2021 emitidas por la tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos a nombre del demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. ([REDACTED]-[REDACTED])
- Doce originales de aviso recibo de energía eléctrica con sello de pagado expedidos por la extinta compañía de luz y fuerza del centro del periodo dos mil siete a agosto de dos mil ocho, a nombre del demandado. (foja 149-154)
- Sesenta y tres originales aviso. Recibo de energía eléctrica con su comprobante de pago expedido por la comisión federal de electricidad por el periodo de diciembre de dos mil nueve a octubre de dos mil veinte, a nombre del demandado y con domicilio el del inmueble en cuestión. (foja 155-224)
- Dieciocho originales de requerimiento de pago por el servicio de agua potable expedidos por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Cuernavaca, Morelos por el periodo de **julio de dos mil siete a julio de dos mil diez. (300-333)**
- Cincuenta y ocho originales de aviso y/o recibo de cobro por el servicio de agua potable expedidos por el



PODER JUDICIAL

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

sistema de agua potable y alcantarillado Cuernavaca, Morelos.(335-394)

- Original de recibo de pago número treinta y seis de **ocho de noviembre de dos mil diecisiete** por casa Palmira a nombre del actor en el que se aprecia el domicilio del predio en cuestión.(229)
- Original de factura de **veintisiete de marzo de dos mil siete** expedido por Famsa Metropolitano Sociedad Anónima de Capital Variable a favor del actor con domicilio el del inmueble en controversia. (foja 230)
- Original de factura de **veintiuno de enero de dos mil once** expedido por Sony de México Sociedad Anónima de Capital variable a favor del actor. (foja 231)
- Original de solicitud de suplementos alimenticias de diez de septiembre de dos mil quince entre el actor y kromason con domicilio el de la controversia. (235)
- Original de queja en contra [REDACTED] y defensa de los Usuarios de Servicios Financieros de **nueve de enero de dos mil ocho**. Foja 234
- Diez Originales de estados de cuenta, expedidos por la Institución Bancaria HSBC as nombre del actor y con domicilio el del inmueble controvertido por los periodos de enero a **diciembre de dos mil nueve y enero de dos mil diez**.239-248
- Original de detalle de movimiento de cuenta bancaria expedido por HSBC a nombre del actor por el periodo de uno de abril al treinta de abril de dos mil nueve. 249
- Seis originales de estados de cuenta pagos fijo de dos mil ocho y dos mil nueve.
- Nueve recordatorio de pago a nombre del actor de los años dos mil siete y dos mil ocho.
- Nueve originales de recibo de pago izzi telecom de los años dos mil diecisiete, dieciocho, diecinueve.
- Doce originales de estados de cuenta de afore Banamex, emitidos por afore Banamex a nombre del actor, por los años dos mil trece, catorce, quince, dieciséis. 275-290
- Original de recibo de disposición de recursos de doce de septiembre de dos mil catorce expedido por Banamex.
- Cinco originales de facturas de material diverso de recubrimiento expedidas por el actor por interceramic, grupo robledo sociedad anónima de capital variable dos mil nueve. (fojas 291-295)
- Cuatro originales de estados de cuenta emitidos por banco Santander a nombre del actor por los años dos mil dieciocho y dos mil diecinueve. (fojas 296-299).
- La escritura pública número 2,665 de fecha treinta de septiembre de dos mil tres folio electrónico 281460.
- Cuatro avisos originales de aviso y /o recibo de cobro de pago de servicio de agua año dos mil veintiuno. (Fojas 43-47 tomo II)

- Siete originales de aviso recibo de energía eléctrica **septiembre dos mil veinte a noviembre dos mil veintiuno.** (foja 48 a 54 tomo II)
- Original de boleta de pago del impuesto predial del año dos mil veintidós. (foja 55 tomo II)
- Original de pago de servicios municipales año dos mil veintidós. (foja 56 tomo II)
- Original de contrato de servicio de telefonía telcel de marzo de dos mil veintidós, una factura, dos estados de cuenta en original de marzo y abril. (foja 57-60 tomo II)

Documentales públicas y privadas a las que se les otorga pleno valor probatorio, las primeras en términos de lo dispuesto por los artículos 437 y 490 del Código procesal Civil vigente para el estado de Morelos en virtud de que se trata de documentales públicas expedida por funcionario autorizado y con la que quedó debidamente acreditado que ha hecho actos de posesión del inmueble como lo es los pagos para su mantenimiento y predial, y las segundas se les concede eficacia probatoria en términos de los artículos 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de no haber sido objetadas por la contrarias que vinculadas unas con otras de manera congruente, lógica y natural, conforme a las reglas establecidas en el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos y de carácter humano a favor de la parte actora con relación a los hechos en que basa su demanda.

Bajo ese contexto, es importante señalar, que con la confesional ficta del demandado, la testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y las documentales exhibidas consistentes en el contrato base y del Certificado de Libertad o de Gravamen, documental que ha sido valorada con antelación, se desprende la identificación plena del bien objeto del presente juicio y que del cual se demanda su prescripción.

En tales condiciones, se arriba a la firme conclusión de que la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha poseído el inmueble afecto a la controversia, inscrita ante el

propiedad y proceda a inscribirla en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, previo pago de los derechos respectivos, para que dicha institución proceda a cancelar en el registro a su cargo, la inscripción del inmueble materia del presente juicio a nombre de la demandada [REDACTED], también conocido como [REDACTED], e inscribirla a nombre de [REDACTED], previo el pago de los derechos respectivos. Lo anterior en términos del artículo 1243² del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Siendo aplicables al presente caso los criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a la letra dicen:

*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

² **ARTICULO 1243.-** INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARE LA PRESCRIPCIÓN. La sentencia ejecutoria que declare procedente la pretensión de prescripción se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y servirá de título de propiedad al poseedor.

**PODER JUDICIAL**

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

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. 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.

Época: Octava Época Registro: 206602 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Núm. 78, Junio de 1994 Materia(s): Civil Tesis: 3a. /J. 18/94 Página: 30

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA "POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO" EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TITULO 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.

Época: Décima Época Registro: 2015403 Instancia: Plenos de Circuito Tipo de Tesis: **Jurisprudencia** Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 47, Octubre de 2017, Tomo III Materia(s): Civil Tesis: PC.I.C. J/51 C (10a.) Página: 1910

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EL JUSTO TÍTULO O TÍTULO SUBJETIVAMENTE VÁLIDO ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR PRESUNTIVAMENTE (PRESUNCIÓN HUMANA) QUE LA POSESIÓN SE ADQUIRIÓ EN FORMA PACÍFICA, PERO PARA DEMOSTRAR QUE SE HA CONSERVADO ASÍ POR EL TIEMPO QUE EXIGE LA LEY PARA QUE AQUÉLLA OPERE, ES NECESARIO ADMINICULARLO CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA.

Conforme a los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, las partes asumirán la carga de probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, a menos que éstos sean negativos. Así, el que afirma ser poseedor en concepto de propietario en forma pacífica tiene la carga de demostrar, en lo que interesa, que adquirió el bien a usucapir de forma pacífica, y que lo ha poseído con esa cualidad por el tiempo exigido por la ley. Respecto a la cualidad pacífica de la posesión no existe base legal para considerar que la demostración de la causa generadora de la posesión, a través de un título subjetivamente válido o justo título, genere la presunción legal de que el poseedor adquirió de forma pacífica o que ha mantenido en forma pacífica esa posesión por el tiempo necesario para que opere la prescripción, pues lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México, en el sentido de que se "presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión", está referido a la causa generadora de la posesión; es decir, conforme a esa disposición se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (originaria o derivada), a menos de que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión, esto es, que el poseedor derivado aduzca ser poseedor originario con la intención de convertirse en propietario, por ejemplo. Por tanto, para acreditar la posesión pacífica, el que pretende usucapir puede valerse de cualquier medio de prueba directo o indirecto; en ese sentido, acreditada la existencia de un justo título o título subjetivamente válido, como causa generadora de la posesión, es dable jurídicamente inferir a través de una presunción humana, que el bien fue adquirido de forma pacífica, pues la demostración del justo título, que cumple con las características señaladas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación para considerarlo como prueba apta para demostrar la propiedad, evidencia la certeza de la celebración del acto jurídico que le dio origen, la autenticidad del documento en que se consigna el acto traslativo de dominio, y que quien transmitió al adquirente la posesión podía disponer del bien, por lo que puede presumirse que la adquisición se realizó sin violencia. Sin embargo, para probar que la posesión se ha mantenido en forma pacífica durante el plazo exigido para que opere la prescripción, el justo título



PODER JUDICIAL

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

genera sólo un indicio de dicha circunstancia y será necesario adminicularlo con otros medios de prueba que generen la convicción plena al juzgador de que quien entró a poseer en forma pacífica la ha conservado con tal cualidad durante el lapso necesario para usucapir; elementos de prueba que deberán analizarse concatenadamente para determinar, en cada caso en concreto, que nadie se la ha discutido o perturbado, ni ha mediado violencia y, por ende, que ha sido pacífica.

Al resultar adversa el fallo que se dicta a los intereses de [REDACTED], también conocido como [REDACTED], se le condena al pago de los gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio, de conformidad con lo previsto por los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

En el entendido que la notificación del demandado de la presente resolución, será mediante edictos que deberán publicarse en términos de lo dispuesto por el artículo 134³, 597⁴ y 534⁵ del ordenamiento procesal de la materia, es decir, **se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación**, en el entendido que la misma no podrá ejecutoriarse si no pasados **sesenta días de la última publicación**.

³ **ARTICULO 134.-** Notificación por edictos. Procede la notificación por edictos en los siguientes casos: I.- Cuando se trate de personas inciertas; II.- En caso de persona cuyo domicilio se desconoce; III.- En todos los demás casos previstos por la Ley. En los casos de las fracciones I y II, **los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación**, advirtiendo al citado que deberá presentarse ante el Tribunal dentro de un plazo que no bajará de quince ni excederá de treinta días a partir de la fecha de la última publicación.

⁴ **ARTICULO 597.-** Ejecución pospuesta en caso de emplazamiento por edictos. En el caso de la rebeldía, en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, la sentencia adversa al contumaz no se ejecutará sino pasados **sesenta días a partir de la última publicación**, a no ser que el actor dé la caución prevenida para el juicio ejecutivo.

⁵ **ARTICULO 534.-** Plazo para interponer la apelación. El plazo improrrogable para interponer el recurso de apelación será de: I.- Cinco días si se trata de sentencia definitiva; II.- Tres días para sentencias interlocutorias y autos. III.- **Dentro de los sesenta días siguientes a aquél en que legalmente haya quedado notificada la sentencia, cuando el emplazamiento se hubiere hecho por medio de edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; o en cualquier otro caso en que la sentencia se notifique por edictos.**



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

de los derechos respectivos, para que dicha institución proceda a cancelar en el registro a su cargo la inscripción del inmueble materia del presente juicio a nombre de la

PODER JUDICIAL demandada [REDACTED], también conocido como [REDACTED], e inscribirla a nombre de [REDACTED], previo el pago de los derechos respectivos.

QUINTO. Al resultar adversa el fallo que se dicta a los intereses de la parte demandada [REDACTED], también conocido como [REDACTED], se le condena al pago de los gastos y costas causados con motivo de la tramitación del presente juicio.

SEXTO. Se ordena la notificación del demandado [REDACTED], también conocido como [REDACTED] de la presente resolución, será mediante edictos que deberán publicarse **por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación**, en el entendido que la misma no podrá ejecutoriarse si no pasados **sesenta días de la última publicación**.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así lo resolvió en definitiva y firma la **Maestra en Derecho CATALINA SALAZAR GONZALEZ**, Juez Séptimo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, por ante su Tercer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Jacqueline Orozco Morales**, con quien actúa y da fe.

CSG*mgr